

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Reporte Anual:              | Anexo N Bis 5 |
| Oferta pública restringida: | Si            |
| Tipo de instrumento:        | Fideicomisos  |
| Emisora extranjera:         | No            |

Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:

No existen otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como inversionistas con los que existan convenios de coinversión, avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Asimismo, no existen cambios respecto a terceros obligados con el Fideicomiso de lo reportado en el prospecto de colocación.

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| En su caso, detallar la dependencia parcial o total: | No |
|------------------------------------------------------|----|

## Plazo de vigencia:

---

18,261 días naturales, equivalentes a 600 meses, equivalentes a aproximadamente 50 años, contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC.

---

**En su caso, número de series en que se divide la emisión:**

---

Dos

---

**En su caso, número de emisión correspondiente:**

---

Primera

---

**Clave de cotización:**

---

PRCERPI

---

**Número de fideicomiso:**

---

6237

---

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

---

**Contrato de Fideicomiso.**

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el Número F/6237 (antes CIB/3624) de fecha 16 de abril de 2021 (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración de: i) el Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión de fecha 26 de mayo de 2021; ii) el Segundo Convenio Modificatorio y de Reexpresión de fecha 19 de julio de 2023; iii) el Tercer Convenio Modificatorio y de Reexpresión de fecha 22 de enero de 2025, iv) el Cuarto Convenio Modificatorio y de Reexpresión de fecha 8 de septiembre de 2025, y v) el Quinto Convenio Modificatorio de fecha 20 de enero de 2026 (el “Contrato de Fideicomiso”, o el “Fideicomiso”), celebrado entre Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. , como fideicomitente (el “Fideicomitente”), y administrador; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (sustituyendo a Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como causahabiente final de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple), como fiduciario (el “Fiduciario”); y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores (el “Representante Común”).

El 4 de noviembre de 2024 se celebró una asamblea de Tenedores en donde se aprobó modificar el Contrato de Fideicomiso y el contrato de administración, en el entendido, que las modificaciones correspondientes al cambio de denominación social del Fideicomiso y las entidades “Walton” para adoptar la denominación social de “Ares” podrán incluirse en uno o varios convenios modificatorios posteriores, una vez que la denominación social definitiva haya sido aprobada por la autoridad gubernamental competente; en este sentido, a partir de esta fecha el nombre del Fideicomiso es “Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237” y así se está ratificando en el Tercer Convenio Modificatorio al contrato de fideicomiso, sin que esto implique algún cambio de la operación del Fideicomiso o su vigencia.

El 1 de diciembre de 2024, Walton Street México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") del Fideicomiso informa que se cumplieron con todas las condiciones, incluyendo entre otras, ciertas aprobaciones regulatorias, y la aprobación de las Asamblea de Tenedores del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, por lo que Walton Street Capital L.L.C vendió el 100% de Walton Street Capital México S. de R.L. de C.V. y algunas de sus filiales, incluyendo, pero no limitado al Administrador del Fideicomiso a una subsidiaria de Ares Management Corporation (NYSE: ARES).

El 15 de agosto de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución Fiduciaria y a partir de esta fecha: i) Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria es el “Fiduciario” o “Fiduciario Sustituto”; ii) CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco, es el “Fiduciario Sustituido”; iii) el número del Fideicomiso cambió de “CIB/3624” a “F/6237”; y iv) el nombre del Fideicomiso, para efectos legales y fiscales, es “Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237”.

### **Número de series en que se divide la emisión y número de emisión correspondiente.**

Certificados Serie A (emisión inicial) y Certificados Serie B (primera emisión subsecuente).

### **Emisión de Certificados “Serie A”.**

El 1o. de junio de 2021, el Fideicomiso realizó una oferta pública bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra “PRCERPI 21D”, por un monto máximo de la emisión (considerando las llamadas de capital) de US\$100,000,000, con fecha 3 de junio de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 200,000 Certificados Bursátiles “Serie A” (sin expresión de valor nominal) a un precio de US\$100 cada uno, el monto total de la emisión inicial es de US\$20,000,000.

El 9 de noviembre de 2021 se realizó la primera llamada de capital emitiendo 200,000 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$50 cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es US\$10,000,000.

El 30 de marzo de 2022 se realizó la segunda llamada de capital emitiendo 1,151,996 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$25 cada uno, el monto total de la segunda emisión adicional es US\$28,799,900.

El 16 de agosto de 2022 se realizó la tercera llamada de capital emitiendo 79,996 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$12.5 cada uno, el monto total de la tercera emisión adicional es US\$999,950.

El 2 de diciembre de 2022 se realizó la cuarta llamada de capital emitiendo 543,998 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$6.25 cada uno, el monto total de la cuarta emisión adicional es US\$3,399,987.50.

El 2 de marzo de 2023 se realizó la quinta llamada de capital emitiendo 3,391,996 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$3.125 cada uno, el monto total de la quinta emisión adicional es US\$10,599,987.52.

El 6 de julio de 2023 se realizó la sexta llamada de capital emitiendo 8,207,996 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$1.5625 cada uno, el monto total de la sexta emisión adicional es US\$12,824,993.76.

El 9 de agosto de 2023 se realizó la séptima llamada de capital emitiendo 9,215,996 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$0.78125 cada uno, el monto total de la séptima emisión adicional es US\$7,199,996.87.

El 12 de enero de 2024 se realizó la octava llamada de capital emitiendo 5,887,997 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$0.390625 cada uno, el monto total de la octava emisión adicional es US\$2,299,998.83.

El 19 de septiembre de 2024 se realizó la novena llamada de capital emitiendo 4,863,994 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$0.195313 cada uno, el monto total de la novena emisión adicional es US\$949,998.83.

El plazo de vigencia de la emisión es de 18,261 días naturales, equivalentes a aproximadamente 600 meses, que equivalen a aproximadamente 50 años, contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC.

Nota: Conforme al dictamen emitido por el Auditor Externo, las cifras correspondientes a las llamadas de capital fueron redondeadas en algunas tablas y secciones subsecuentes del Reporte Anual.

### Estructura de los certificados “Serie A”.

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Clave de pizarra de los Certificados Serie A: | PRCERPI 21D |
|-----------------------------------------------|-------------|

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Serie:</b>                                                                           | Primera                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Tipo de Instrumento:</b>                                                             | Certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, “Serie A”, sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital.                                                                                                                                           |
| <b>Valor nominal:</b>                                                                   | Los Certificados no tienen expresión de valor nominal.                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Monto máximo de los certificados Serie A (considerando las llamadas de capital):</b> | US\$100,000,000.00                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Monto emisión inicial certificados Serie A:</b>                                      | US\$20,000,000.00                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Número de certificados Serie A:</b>                                                  | 200,000 certificados Serie A.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Precio de colocación de cada certificado Serie A:</b>                                | US\$100 por certificado Serie A.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tipo de oferta:</b>                                                                  | Oferta primaria nacional pública restringida en México.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Fecha de publicación del aviso de oferta pública:</b>                                | 31 de mayo de 2021.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Llamadas de capital:</b>                                                             | Los certificados Serie A se emiten bajo el mecanismo de llamadas de capital.                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fecha de emisión inicial de los certificados Serie A:</b>                            | 3 de junio de 2021.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fecha de registro en BMV de los certificados Serie A:</b>                            | 3 de junio de 2021.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fecha de liquidación de los certificados Serie A:</b>                                | 3 de junio de 2021.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fecha de vencimiento de la emisión de los certificados Serie A:</b>                  | 2 de junio de 2071.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fecha de constitución del Fideicomiso:</b>                                           | 16 de abril de 2021.                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Número del Fideicomiso:</b>                                                          | F/6237.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Fideicomiso:</b>                                                                     | Fideicomiso Ares Real Estate México CERPI número F/6237.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Fiduciario:</b>                                                                      | Banco Actinver S.A. Institución de Banca Múltiple. División Fiduciaria                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fideicomitente:</b>                                                                  | Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Fideicomisarios en primer lugar:</b>                                                 | Los Tenedores de Certificados.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Administrador:</b>                                                                   | Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Representante Común:</b>                                                             | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Bolsa de Valores:</b>                                                                | Bolsa Mexicana de Valores (BMV).                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Depositario:</b>                                                                     | S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.                                                                                                                                                                                               |
| <b>Intermediario colocador:</b>                                                         | Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Posibles inversionistas adquirentes:</b>                                             | Inversionistas institucionales y/o calificados para participar en ofertas públicas restringidas, ya sea en ofertas públicas relacionadas con la Emisión inicial o en el mercado secundario, cuando su régimen de inversión expresamente permita dicha inversión. |
| <b>Monto de la primera llamada de capital de los certificados Serie A:</b>              | US\$10,000,000                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Número de certificados Serie A de la primera llamada de capital:</b>                 | 200,000 certificados Serie A.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Precio de colocación certificados Serie A de la primera llamada de capital:</b>      | US\$50 por certificado Serie A                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fecha de inicio de la primera llamada de capital:</b>                                | 25 de octubre de 2021.                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                           |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Fecha ex-derecho:</b>                                                                  | 3 de noviembre de 2021.           |
| <b>Fecha de registro:</b>                                                                 | 4 de noviembre de 2021.           |
| <b>Fecha límite de suscripción:</b>                                                       | 5 de noviembre de 2021.           |
| <b>Fecha de canje del título en Indeval:</b>                                              | 9 de noviembre de 2021.           |
| <b>Fecha de liquidación de los certificados Serie A de la primera llamada de capital:</b> | 9 de noviembre de 2021.           |
| <b>Monto de la segunda llamada de capital certificados Serie A:</b>                       | US\$28,799,900                    |
| <b>Número de certificados Serie A de la segunda llamada de capital:</b>                   | 1,151,996 certificados Serie A.   |
| <b>Precio de colocación certificados Serie A de la segunda llamada de capital:</b>        | US\$25 por certificado Serie A    |
| <b>Fecha de inicio de la segunda llamada de capital:</b>                                  | 15 de marzo de 2022.              |
| <b>Fecha ex-derecho:</b>                                                                  | 24 de marzo de 2022.              |
| <b>Fecha de registro:</b>                                                                 | 25 de marzo de 2022.              |
| <b>Fecha límite de suscripción:</b>                                                       | 28 de marzo de 2022.              |
| <b>Fecha de canje del título en Indeval:</b>                                              | 30 de marzo de 2022.              |
| <b>Fecha de liquidación de los certificados Serie A de la segunda llamada de capital:</b> | 30 de marzo de 2022.              |
| <b>Monto de la tercera llamada de capital certificados Serie A:</b>                       | US\$999,950                       |
| <b>Número de certificados Serie A de la tercera llamada de capital:</b>                   | 79,996                            |
| <b>Precio de colocación certificados Serie A de la tercera llamada de capital:</b>        | US\$12.50 por certificado Serie A |
| <b>Fecha de inicio de la tercera llamada de capital:</b>                                  | 2 de agosto de 2022.              |
| <b>Fecha ex-derecho:</b>                                                                  | 10 de agosto de 2022.             |
| <b>Fecha de registro:</b>                                                                 | 11 de agosto de 2022.             |
| <b>Fecha límite de suscripción:</b>                                                       | 12 de agosto de 2022.             |
| <b>Fecha de canje del título en Indeval:</b>                                              | 16 de agosto de 2022.             |
| <b>Fecha de liquidación de los certificados Serie A de la tercera llamada de capital:</b> | 16 de agosto de 2022.             |
| <b>Monto de la cuarta llamada de capital certificados Serie A:</b>                        | US\$3,399,987.50                  |
| <b>Número de certificados Serie A de la cuarta llamada de capital:</b>                    | 543,998                           |
| <b>Precio de colocación certificados Serie A de la cuarta llamada de capital:</b>         | US\$6.25 por certificado Serie A  |
| <b>Fecha de inicio de la cuarta llamada de capital:</b>                                   | 16 de noviembre de 2022.          |
| <b>Fecha ex-derecho:</b>                                                                  | 28 de noviembre de 2022.          |
| <b>Fecha de registro:</b>                                                                 | 29 de noviembre de 2022.          |
| <b>Fecha límite de suscripción:</b>                                                       | 30 de noviembre de 2022.          |
| <b>Fecha de canje del título en Indeval:</b>                                              | 2 de diciembre de 2022.           |
| <b>Fecha de liquidación de los Certificados Serie A de la cuarta llamada de capital:</b>  | 2 de diciembre de 2022.           |
| <b>Monto de la quinta llamada de capital certificados Serie A:</b>                        | US\$10,599,987.52                 |
| <b>Número de certificados Serie A de la quinta llamada de capital:</b>                    | 3,391,996                         |

|                                                                                           |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Precio de colocación certificados Serie A de la quinta llamada de capital:</b>         | US\$3.125 por certificado Serie A    |
| <b>Fecha de inicio de la quinta llamada de capital:</b>                                   | 15 de febrero de 2023.               |
| <b>Fecha ex-derecho:</b>                                                                  | 24 de febrero de 2023.               |
| <b>Fecha de registro:</b>                                                                 | 27 de febrero de 2023.               |
| <b>Fecha límite de suscripción:</b>                                                       | 28 de febrero de 2023.               |
| <b>Fecha de canje del título en Indeal:</b>                                               | 2 de marzo de 2023.                  |
| <b>Fecha de liquidación de los certificados Serie A de la quinta llamada de capital:</b>  | 2 de marzo de 2023.                  |
| <b>Monto de la sexta llamada de capital certificados Serie A:</b>                         | US\$12,824,993.76                    |
| <b>Número de certificados Serie A de la sexta llamada de capital:</b>                     | 8,207,996                            |
| <b>Precio de colocación certificados Serie A de la sexta llamada de capital:</b>          | US\$1.5625 por Certificado Serie A   |
| <b>Fecha de inicio de la sexta llamada de capital:</b>                                    | 20 de junio de 2023.                 |
| <b>Fecha ex-derecho:</b>                                                                  | 29 de junio de 2023.                 |
| <b>Fecha de registro:</b>                                                                 | 30 de junio de 2023.                 |
| <b>Fecha límite de suscripción:</b>                                                       | 3 de julio de 2023.                  |
| <b>Fecha de canje del título en Indeal:</b>                                               | 5 de julio de 2023.                  |
| <b>Fecha de liquidación de los certificados Serie A de la sexta llamada de capital:</b>   | 6 de julio de 2023.                  |
| <b>Monto de la séptima llamada de capital certificados Serie A:</b>                       | US\$7,199,996.87                     |
| <b>Número de certificados Serie A de la séptima llamada de capital:</b>                   | 9,215,996                            |
| <b>Precio de colocación certificados Serie A de la séptima llamada de capital:</b>        | US\$0.78125 por certificado Serie A  |
| <b>Fecha de inicio de la séptima llamada de capital:</b>                                  | 25 de julio de 2023.                 |
| <b>Fecha ex-derecho:</b>                                                                  | 3 de agosto de 2023.                 |
| <b>Fecha de registro:</b>                                                                 | 4 de agosto de 2023.                 |
| <b>Fecha límite de suscripción:</b>                                                       | 7 de agosto de 2023.                 |
| <b>Fecha de canje del título en Indeal:</b>                                               | 9 de agosto de 2023.                 |
| <b>Fecha de liquidación de los certificados Serie A de la séptima llamada de capital:</b> | 9 de agosto de 2023.                 |
| <b>Monto de la octava llamada de capital certificados Serie A:</b>                        | US\$2,299,998.83                     |
| <b>Número de certificados Serie A de la octava llamada de capital:</b>                    | 5,887,997                            |
| <b>Precio de colocación certificados Serie A de la octava llamada de capital:</b>         | US\$0.390625 por certificado Serie A |
| <b>Fecha de inicio de la octava llamada de capital:</b>                                   | 21 de diciembre de 2023.             |
| <b>Fecha ex-derecho:</b>                                                                  | 5 de enero de 2024.                  |
| <b>Fecha de registro:</b>                                                                 | 8 de enero de 2024.                  |
| <b>Fecha límite de suscripción:</b>                                                       | 9 de enero de 2024.                  |
| <b>Fecha de canje del título en Indeal:</b>                                               | 11 de enero de 2024.                 |
| <b>Fecha de liquidación de los certificados Serie A de la octava llamada de capital:</b>  | 12 de enero de 2024.                 |
| <b>Monto de la novena llamada de capital certificados Serie A:</b>                        | US\$949,998.83                       |
| <b>Número de Certificados Serie A de la novena llamada de</b>                             | 4,863,994                            |



|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>capital:</b>                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Precio de colocación Certificados Serie A de la novena llamada de capital:</b>        | US\$0.195313 por Certificado Serie A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Fecha de inicio de la novena llamada de capital:</b>                                  | 4 de septiembre de 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fecha ex-derecho:</b>                                                                 | 13 de septiembre de 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fecha de registro:</b>                                                                | 13 de septiembre de 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fecha límite de suscripción:</b>                                                      | 17 de septiembre de 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fecha de canje del título en Indeval:</b>                                             | 19 de septiembre de 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fecha de liquidación de los certificados Serie A de la novena llamada de capital:</b> | 19 de septiembre de 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Plazo de vigencia de la Emisión:</b>                                                  | 18,261 días naturales, equivalentes a aproximadamente 600 meses, que equivalen a aproximadamente 50 años, contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC.                                                         |
| <b>Mecanismo de colocación de los Certificados:</b>                                      | La oferta pública restringida de los Certificados “Serie A” se realizó a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Fuente de pagos y Distribuciones:</b>                                                 | Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.                                                          |
| <b>Distribuciones, periodicidad y procedimiento de pago:</b>                             | El Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos), bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fiduciario para que distribuya el Flujo Neto del Fideicomiso con respecto a una Serie o Subserie en particular de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Administrador deberá calcular el monto distribuable a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. |
| <b>Amortización:</b>                                                                     | Los Certificados Bursátiles no serán amortizables.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Intereses:</b>                                                                        | Los Certificados Bursátiles no devengarán intereses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Garantía:</b>                                                                         | Los Certificados Bursátiles no son instrumentos de deuda y no cuentan con garantía alguna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Subordinación de los títulos, en su caso:</b>                                         | No existe subordinación de los Certificados Bursátiles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Lugar y forma de pago de las distribuciones:</b>                                      | Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.                                                                                                                                                                                           |
| <b>Contrato de Fideicomiso:</b>                                                          | Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/3624, de fecha 16 de abril de 2021 (según el mismo fue modificado y                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | reexpresado mediante la celebración del primer convenio modificatorio y de reexpresión, de fecha 26 de mayo de 2021 y modificado mediante la celebración del segundo convenio modificatorio de fecha 19 de julio de 2023), celebrado entre Walton Street México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y administrador, el Fiduciario y el Representante Común. |
| <b>Dictamen valuatorio:</b>                                             | El dictamen valuatorio se emite al cierre de cada trimestre del año por Valuador Independiente, se adjuntan como anexo de este Reporte Anual los reportes de valuación correspondientes al primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2025.                                                                                                                                   |
| <b>Nivel de apalancamiento:</b>                                         | El Fideicomiso no tiene deuda contratada directamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Índice de cobertura de servicio de la deuda.</b>                     | El Fideicomiso no tiene deuda contratada directamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Inversionistas con los que existan convenios de coinversión:</b>     | No aplica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Terceros relevantes que reciban pagos por parte del fideicomiso:</b> | No existen terceros relevantes que reciban pagos por parte del Fideicomiso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### Emisión de Certificados “Serie B”.

El 22 de mayo de 2023 se presentó el aviso con fines informativos al público inversionista de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, sin expresión de valor nominal, “Serie B”, identificados con clave de pizarra “PRCERPI 23D” emitidos bajo el mecanismo de derechos de suscripción por 500,000 certificados “Serie B”, a un precio de US\$100 cada uno, los cuales fueron liquidados el día 15 de junio de 2023. El monto de emisión inicial es de US\$50,000,000.00; asimismo, el Monto Total de certificados “Serie B” es de US\$65,000,000. No hubo modificación alguna a las demás características de la emisión.

El 12 de julio de 2023 se llevó a cabo la emisión adicional de 9,997 certificados “Serie B”, a un precio de US\$100.00 cada uno, el monto de primera emisión adicional es de US\$999,700.00

El plazo de vigencia de la emisión de los certificados “Serie B” es de 17,519 días naturales, equivalentes a aproximadamente 576 meses, que equivalen a aproximadamente 48 años contados a partir de la fecha de colocación inicial de los Certificados “Serie B”.

### Estructura de los certificados “Serie B”.

|                                                      |                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clave de pizarra de los certificados Serie B:</b> | PRCERPI 23D                                                                                                             |
| <b>Serie:</b>                                        | Segunda                                                                                                                 |
| <b>Tipo de Instrumento:</b>                          | Certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, “Serie B”, bajo el mecanismo de derechos de suscripción. |
| <b>Valor nominal:</b>                                | Los Certificados no tienen expresión de valor nominal.                                                                  |

|                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Monto máximo de la Serie de los certificados Serie B:</b>                                      | US\$65,000,000.00                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Monto de la colocación inicial de los certificados Serie B:</b>                                | US\$50,000,000.00                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Número certificados colocación inicial de los certificados Serie B:</b>                        | 500,000 certificados Serie B.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Monto primera colocación adicional de los certificados Serie B:</b>                            | US\$999,700.00                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Número certificados primera colocación adicional de los certificados Serie B:</b>              | 9,997 certificados Serie B.                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Plazo de vigencia de la Emisión:</b>                                                           | 17,519 días naturales, equivalentes a 576 meses, equivalentes a 48 años, contados a partir de la Fecha de colocación inicial.                                                                                                                                    |
| <b>Fecha de vencimiento de los certificados Serie B:</b>                                          | 2 de junio de 2071.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fecha de colocación inicial de los certificados Serie B:</b>                                   | 30 de mayo de 2023.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fecha límite de suscripción de los certificados Serie B:</b>                                   | 13 de junio de 2023.                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fecha de registro en BMV de los certificados Serie B:</b>                                      | 12 de junio de 2023.                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fecha de liquidación de los certificados Serie B:</b>                                          | 15 de junio de 2023.                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fecha de primera emisión de los certificados Serie B:</b>                                      | 12 de julio de 2023.                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fecha límite de suscripción de los certificados Serie B objeto de la colocación adicional:</b> | 7 de julio de 2023.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fecha de registro en BMV de los certificados Serie B objeto de la colocación adicional:</b>    | 6 de julio de 2023.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fecha de liquidación de los certificados Serie B objeto de la colocación adicional:</b>        | 12 de julio de 2023.                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fecha de constitución del Fideicomiso:</b>                                                     | 16 de abril de 2021.                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fideicomiso:</b>                                                                               | Fideicomiso Ares Real Estate México CERPI número F/6237.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Fiduciario:</b>                                                                                | Banco Actinver S.A. Institución de Banca Múltiple. División Fiduciaria.                                                                                                                                                                                          |
| <b>Fideicomitente:</b>                                                                            | Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Fideicomisarios en primer lugar:</b>                                                           | Los Tenedores de Certificados.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Administrador:</b>                                                                             | Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Representante Común:</b>                                                                       | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Bolsa de Valores:</b>                                                                          | Bolsa Mexicana de Valores (BMV).                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Depositario:</b>                                                                               | S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.                                                                                                                                                                                               |
| <b>Intermediario Colocador:</b>                                                                   | Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Posibles inversionistas adquirentes:</b>                                                       | Inversionistas institucionales y/o calificados para participar en ofertas públicas restringidas, ya sea en ofertas públicas relacionadas con la Emisión inicial o en el mercado secundario, cuando su régimen de inversión expresamente permita dicha inversión. |
| <b>Mecanismo de colocación de los Certificados:</b>                                               | La oferta pública restringida de los Certificados “Serie B” se realizó a través de la construcción de libro mediante                                                                                                                                             |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | asignación discrecional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fuente de pagos y Distribuciones:</b>                                | Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.                                                                                                                 |
| <b>Distribuciones, periodicidad y procedimiento de pago:</b>            | El Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos), bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fiduciario para que distribuya el Flujo Neto del Fideicomiso con respecto a una Serie o Subserie en particular de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Administrador deberá calcular el monto distribuable a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.                                                        |
| <b>Amortización:</b>                                                    | Los Certificados Bursátiles no serán amortizables.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Intereses:</b>                                                       | Los Certificados Bursátiles no devengarán intereses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Garantía:</b>                                                        | Los Certificados Bursátiles no son instrumentos de deuda y no cuentan con garantía alguna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Subordinación de los títulos, en su caso:</b>                        | No existe subordinación de los Certificados Bursátiles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Lugar y forma de pago de las distribuciones:</b>                     | Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Número del Fideicomiso:</b>                                          | F/6237                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Contrato de Fideicomiso:</b>                                         | Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/3624, de fecha 16 de abril de 2021 (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración del primer convenio modificatorio y de reexpresión, de fecha 26 de mayo de 2021 y modificado mediante la celebración del segundo convenio modificatorio de fecha 19 de junio de 2023), celebrado entre Walton Street México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y administrador, el Fiduciario y el Representante Común. |
| <b>Dictamen valuatorio:</b>                                             | El dictamen valuatorio se emite al cierre de cada trimestre del año por Valuador Independiente, se adjuntan como anexo de este Reporte Anual los reportes de valuación correspondientes al segundo, tercer y cuarto trimestre de 2023.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Nivel de apalancamiento:</b>                                         | El Fideicomiso no tiene deuda contratada directamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Índice de cobertura de servicio de la deuda.</b>                     | El Fideicomiso no tiene deuda contratada directamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Inversionistas con los que existan convenios de coinversión:</b>     | No aplica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Terceros relevantes que reciban pagos por parte del fideicomiso:</b> | No existen terceros relevantes que reciban pagos por parte del Fideicomiso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el periodo comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2025.**

Mediante oficio 153/10026562/2021 de fecha 31 de mayo de 2021 la CNBV autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados (el “RNV”), así como la oferta pública restringida de los Certificados Serie A.

Mediante oficio 153/5117/2023 de fecha 23 de mayo de 2023 la CNBV autorizó la actualización de la RNV de los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, para la emisión subsecuente de Certificados Serie B.

Los Certificados Bursátiles Serie A que se describen en este Reporte Anual se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2024-478 en el RNV y tienen autorización para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa.

Los Certificados Bursátiles Serie B que se describen en este Reporte Anual se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2023-424 en el RNV y tienen autorización para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa.

Mediante oficio 153/1786/2025 de fecha 16 de octubre de 2025 la CNBV autorizó la actualización de la RNV de los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, para la emisión subsecuente de Certificados Serie A y B.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Los términos utilizados con mayúscula inicial y que no se definan de otra manera en el presente Reporte Anual, tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

**Llamadas de Capital.**

Los Certificados “Serie A” se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital (en el entendido, que los Certificados de Series y Subseries Subsecuentes, serán emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital) y, por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores la aportación de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice una Llamada de Capital, en los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Tenedor registrado que no suscriba y pague los Certificados emitidos en una Emisión Adicional de conformidad con una Llamada de Capital, estará sujeto a la dilución punitiva establecida en el Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de dicha dilución punitiva, el porcentaje de Certificados que dicho Tenedor mantenía antes de la Emisión Adicional con respecto a los Certificados en circulación después

de la Emisión Adicional, disminuirá más allá del monto proporcional que dicho Tenedor debería haber aportado al Fideicomiso de conformidad con su Compromiso por Certificado correspondiente, y el porcentaje proporcional aumentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados emitidos en dicha Emisión Adicional.

### **Fines del fideicomiso.**

Los fines del fideicomiso son que el Fiduciario lleve a cabo cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Sección 2.4 del contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Emisión, incluyendo (i) llevar a cabo la Emisión Inicial y la oferta pública restringida de los Certificados “Serie A”, y la Emisión Inicial de Certificados de Series o Subserie Subsecuentes, así como llevar a cabo Emisiones Adicionales producto de cualquier Llamada de Capital requerida de cualquier Serie o Subserie, el registro de dichos Certificados en el RNV y su respectivo listado en la Bolsa, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar Inversiones; (iii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato; (iv) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Sección 12.1; y (v) realizar cualquier actividad que la Persona que conforme a los términos del Contrato o de cualquier otro Documento de la Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común, el Administrador, la Asamblea de Tenedores, y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), en cada caso, de conformidad con los términos del Contrato, que dicha Persona considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá, en cada caso, de conformidad con la Ley Aplicable:

(a) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(b) abrir, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(c) de conformidad con las instrucciones del Administrador, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados de cualquier Serie o Subserie en el RNV, llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados “Serie A” (incluyendo la celebración de cualquier contrato de colocación con el intermediario colocador y de un contrato de prestación de servicios con el Representante Común), realizar la Emisión Inicial de Certificados de cualesquier Series o Subserie Subsecuentes (previa instrucción de la Asamblea de Tenedores) y llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados de cualesquier Serie o Subserie de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(d) de conformidad con las instrucciones del Administrador, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos

actos y gestiones, y celebrar y entregar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la Bolsa;

(e)de conformidad con las instrucciones del Administrador, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para mantener y/o actualizar el registro y/o, en su caso, solicitar la toma de nota del/de los registro(s) correspondiente(s) en relación con la suscripción y pago de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la Bolsa;

(f)mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso en beneficio de cada Serie o Subserie de Certificados conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;

(g)celebrar, firmar, depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada Título en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso;

(h)realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de fideicomiso, y cumplir todas y cada una de las obligaciones previstas en los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión en los cuales invierta el Fideicomiso, incluyendo el fondeo, de cualesquier llamadas de capital o avisos de fondeo emitidos por dichos Vehículos de Inversión en relación con el pago de inversiones, gastos, comisiones por administración y cualesquier otros fines previstos en dichos documentos;

(i)llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con la Cláusula VII del Contrato de fideicomiso, y llevar a cabo las Emisiones, incluyendo, sin limitación, las Emisiones Adicionales correspondientes a dichas Llamadas de Capital;

(j)mantener, con el apoyo del Administrador, un registro del Monto de la Emisión Inicial de cada Serie o Subserie de Certificados y cualesquier otros montos recibidos en cada Llamada de Capital de cualquier Serie o Subserie de Certificados en particular, identificando los montos aportados por cada Tenedor; en el entendido, que, en ningún caso, el monto total agregado de las Emisiones de Certificados “Serie A” y de la Emisión de Certificados de Series o Subseries Subsecuentes, tomados en conjunto, pueden exceder el Monto Máximo de la Emisión;

(k)llevar a cabo la desinversión y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVII del Contrato de fideicomiso;

(l)bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo la reapertura o aumento del Monto Máximo de la Emisión, del Monto Máximo de la Serie, y/o del Monto Máximo de la Subserie, en cada caso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(m)contratar y, en su caso, sustituir al Auditor Externo, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(n)contratar y, en su caso, sustituir al Valuador Independiente y al Proveedor de Precios de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de fideicomiso;

(o)pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato y en los demás Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, la obligación de hacer Distribuciones a los Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de fideicomiso, así como utilizar dichos recursos para realizar Pagos del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo para realizar reembolsos de Gastos del Fideicomiso al Administrador o cualquiera de sus Afiliadas;

(p)preparear y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de fideicomiso, así como toda la información que sea requerida de conformidad con cualesquier otros contratos de los que el Fiduciario sea parte;

(q)contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso, según le sea instruido por el Representante Común por escrito, de conformidad con lo previsto en la Sección 4.3 del Contrato de fideicomiso;

(r)preparear y proporcionar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes ante cualquier Autoridad Gubernamental;

(s)de conformidad con el Contrato de fideicomiso y las instrucciones del Administrador, abrir y mantener una o más cuentas bancarias denominadas en Pesos o Dólares, a nombre del Fideicomiso, según se requiera;

(t)celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares, según sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar las Inversiones del Fideicomiso, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio, en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;

(u)a más tardar 3 Días Hábiles después de la fecha en la que el Contador del Fideicomiso haya comenzado a prestar servicios al Fideicomiso, otorgar en favor del Contador del Fideicomiso y de los individuos designados por el Contador del Fideicomiso, para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder general para actos de administración, de conformidad con lo establecido en el segundo y cuarto párrafos del artículo 2554 del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo la Ciudad de México, limitado única y exclusivamente para los efectos de



llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de reembolso y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del RFC del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada (*e.Firma*)) ante el Servicio de Administración Tributaria de la SHCP, así como revocar los poderes otorgados cuando sea instruido para tales efectos;

(v)celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, y otorgar y revocar los poderes que se establecen en dicho contrato;

(w)otorgar y revocar los poderes que se requieran conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación, para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas que le instruya el Administrador y/o el Representante Común, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración, en el entendido, que el Administrador podrá solicitar la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores para realizar dicha instrucción;

(x)según sea el caso, celebrar un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso;

(y)incurrir en deuda y otorgar garantías o constituir gravámenes de conformidad con lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de fideicomiso;

(z)llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula XII del Contrato de fideicomiso;

(aa)contratar y, en su caso, sustituir al Contador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(bb)celebrar operaciones con partes relacionadas de conformidad con los términos establecidos en la Sección 9.1 del Contrato de fideicomiso y según lo permitido o aprobado conforme al resto del Contrato de Fideicomiso;

(cc)en la fecha de liquidación relacionada con la Emisión Inicial de los Certificados “Serie A”, o tan pronto como sea posible, pagar los Gastos de Emisión de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de fideicomiso;

(dd)llevar a cabo cualquier acto necesario para inscribir el Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG, incluyendo la contratación de un fedatario público que lleve a cabo la inscripción, cuyos honorarios deberán ser cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y mantener vigente dicha inscripción durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;

(ee)contratar y, en su caso, sustituir a los Asesores Independientes previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos del Contrato de fideicomiso;

(ff)llevar a cabo todos los actos que se consideren necesarios para verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, incluyendo información respecto de los reportes y los cálculos de Distribución;

(gg)bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores obtener directamente una o más Líneas de Suscripción, y celebrar Convenios de Líneas de Suscripción en los términos previstos en el Contrato de fideicomiso;

(hh)cumplir con todas y cada una de las obligaciones previstas en los Convenios de Líneas de Suscripción que celebre, incluyendo sin limitación, la obligación de realizar Llamadas de Capital con el único fin de proporcionar al Fiduciario los fondos suficientes para realizar los pagos al acreedor correspondiente respecto de una Línea de Suscripción;

(ii) llevar a cabo todos los actos necesarios para revisar, a través de la información y documentación que se le hubiere proporcionado por los responsables a cargo o por las Personas obligadas para tales efectos, la existencia y el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

(jj) cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE que le sean aplicables; en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico y por el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, según resulte aplicable), de conformidad con lo previsto en la CUAE;

(kk)contratar y, en su caso, sustituir al Oficial de Cumplimiento previa instrucción de la Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(ll) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso y con cualquier disposición de los Documentos de la Emisión, en cada caso, previa instrucción del Administrador, el Comité Técnico, o la Asamblea de Tenedores, o por cualquier otra Persona que, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable, o cualquier otro Documento de la Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario; y

(mm)llevar a cabo la distribución del Patrimonio del Fideicomiso y la terminación del Contrato de Fideicomiso en los términos aquí establecidos.

### **Administración del Fideicomiso.**

El Fideicomiso no pagará comisión por administración al Administrador en relación con el Fideicomiso.

Sin embargo, de conformidad con los términos del Contrato de Administración, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, y salvo que el Administrador sea removido, el Administrador tendrá derecho a instruir por escrito al Fiduciario para que reembolse al Administrador ( o a un tercero subcontratista) por cualesquiera honorarios, costos y gastos en los que incurra en relación con el cumplimiento de obligaciones legales, contables, regulatorias y fiscales previstas en leyes o disposiciones federales, estatales, municipales o de cualquier naturaleza relacionadas con las actividades del Fideicomiso concernientes a Inversiones (incluyendo gastos relacionados con la inclusión de la información de dichas Inversiones a los reportes regulatorios del Fideicomiso).

El Fideicomiso deberá reembolsar al Administrador (o al tercero subcontratista correspondiente) al costo por dichos Gastos de Administración, más el IVA que resulte aplicable, incluyendo, sin limitación, costos de empleo y gastos operativos de dichas partes relacionadas o Afiliadas del Administrador, según resulte aplicable, para ser justo y razonable con el Fideicomiso.

---

**Denominación de la institución fiduciaria:**

---

The logo for Actinver, featuring the word "Actinver" in a dark blue, sans-serif font. The letter "i" is stylized with a yellow dot.

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER. DIVISION FIDUCIARIA

---

**Fideicomitente:**

---



Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.

---

**Otras figuras:**

---

**Intermediario Colocador:**



Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

**Bolsa de Valores:**



Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

**Valuador Independiente:**



**Auditor Externo:**

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

No existen otras figuras que participen ni estén obligadas con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como inversionistas con los que existan convenios de coinversión, avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Asimismo, no existen cambios respecto a otras figuras participantes u obligadas con el Fideicomiso de lo reportado en el prospecto de colocación.

---

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:**

---



Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.

**Inversionistas con los que existan convenios de coinversión:**

---

No aplica

---

**Fideicomisarios en primer lugar:**

---

Los Tenedores de Certificados.

---

**Fideicomisarios en segundo lugar:**

---

No existen Fideicomisarios en segundo lugar.

---

**Fideicomisarios en tercer lugar:**

---

No existen Fideicomisarios en tercer lugar.

---

**Otros Fideicomisarios:**

---

No existen otros Fideicomisarios.

---

**Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:**

---

No existen terceros relevantes que reciban pagos por parte del Fideicomiso.

**Bienes, derechos o valores fideicomitados:**

---

Durante la vigencia del Contrato, el patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos:

- (a) la Aportación Inicial;
- (b) el Monto de la Emisión Inicial de los Certificados “Serie A”, el Monto de la Emisión Inicial de cualquier Serie o Subserie Subsecuente, cualesquier montos que resulten de las Emisiones Adicionales de cada Serie o Subserie de Certificados, cualesquier montos que resulten de Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (c) cualesquier derechos fideicomisarios, acciones, participaciones sociales (limited partner interests), participaciones de capital o cualquier otra participación o derecho en relación con, o derivado de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directa o indirectamente, a través de cualquier Vehículo de Inversión, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- (d) todos y cada uno de los derechos de crédito derivados de, o relacionados con, cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario;
- (e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como consecuencia de las Inversiones, o derivado de una Desinversión de las mismas;
- (f) las Inversiones Permitidas, y cualquier cantidad que derive de las mismas;
- (g) los Compromisos Restantes de los Tenedores;
- (h) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con la Sección 13.2 del Contrato de Fideicomiso;
- (i) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fiduciario, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato; y
- (j) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, incluyendo los derechos derivados de, o relacionados con, la inversión u operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el cobro de indemnizaciones, multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.



Conforme a la Circular 1/2005, se hace constar que el inventario de los bienes que a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso integran el Patrimonio del Fideicomiso son aquellos que se describen en el inciso (a) de la presente Sección 2.2 para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, las partes reconocen que el presente inventario del Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando de tiempo en tiempo; en el entendido, que dichas modificaciones serán reflejadas en los estados de cuenta del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso se encuentra destinado de manera irrevocable al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, encomendando su oportuno y debido cumplimiento al Fiduciario, quien en todo momento deberá actuar como un buen padre de familia, en el entendido, que el Fiduciario deberá tener todos los poderes y facultades que resulten necesarias o convenientes para el cumplimiento de dichos fines, en el entendido, además, que los poderes del Fiduciario deberán estar sujetas en todo momento a las limitaciones que se establecen el Contrato de Fideicomiso y en la Ley Aplicable. El Fiduciario no asume, y en este acto queda liberado de responsabilidad alguna respecto de la precedencia, autenticidad o legitimidad de los recursos recibidos con motivo de cualquier Emisión Inicial y/o cualesquier Emisiones Adicionales.

### Certificados “Serie A”.

Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado aportaciones, incluyendo la emisión inicial, la primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava y novena llamada de capital por US\$97,074,816, el compromiso restante de los Tenedores es de US\$2,925,184.

| Monto máximo de la emisión |      | Monto       | %    |
|----------------------------|------|-------------|------|
| Monto comprometido         | US\$ | 100,000,000 | 100% |
| Compromiso contribuido     |      | 97,074,816  | 97%  |
| Compromiso pendiente       | US\$ | 2,925,184   | 3%   |

Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente de la “Serie A” ascendía a US\$146,643,567, mismos que se integraban de la siguiente manera.

| Descripción                                                       | Número de certificados | Precio por certificado | Monto              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Emisión inicial Serie A                                           | 200,000                | 100.00                 | 20,000,000         |
| Primera llamada de capital Serie A                                | 200,000                | 50.00                  | 10,000,000         |
| Segunda llamada de capital Serie A                                | 1,151,996              | 25.00                  | 28,799,900         |
| Tercera llamada de capital Serie A                                | 79,996                 | 12.50                  | 999,950            |
| Cuarta llamada de capital Serie A                                 | 543,998                | 6.25                   | 3,399,988          |
| Quinta llamada de capital Serie A                                 | 3,391,996              | 3.13                   | 10,599,988         |
| Sexta llamada de capital Serie A                                  | 8,207,996              | 1.56                   | 12,824,994         |
| Séptima llamada de capital Serie A                                | 9,215,996              | 0.78                   | 7,199,998          |
| Octava llamada de capital Serie A                                 | 5,887,997              | 0.390625               | 2,299,999          |
| Novena llamada de capital Serie A                                 | 4,863,994              | 0.195313               | 949,999            |
| Cambios en el valor razonable de la inversión                     |                        |                        | 49,613,194         |
| Distribución de ISR a los Tenedores                               |                        |                        | (44,443)           |
| <b>Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente</b> |                        |                        | <b>146,643,567</b> |

A continuación, se muestra la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes por el ejercicio 2025.

| Descripción                                                              | Importe     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomiso                  | 117,123,246 |
| Cambios en el valor razonable de la inversión                            | 29,542,868  |
| Distribución de ISR a los Tenedores                                      | (22,547)    |
| Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 31/12/2025 | 146,643,567 |

Certificados “Serie B”.

Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado aportaciones, incluyendo la emisión inicial, y la primera colocación adicional por US\$50,999,700, el compromiso restante de los Tenedores es de US\$14,000,300.

| Monto máximo de la emisión |      | Monto      | %    |
|----------------------------|------|------------|------|
| Monto comprometido         | US\$ | 65,000,000 | 100% |
| Compromiso contribuido     |      | 50,999,700 | 78%  |
| Compromiso pendiente       | US\$ | 14,000,300 | 22%  |

Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente de la “Serie B” ascendía a US\$76,504,766, mismos que se integraban de la siguiente manera.

| Descripción                                                | Número de certificados | Precio por certificado USD |      | Monto      |
|------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|------|------------|
| Emisión inicial Serie B                                    | 500,000                | 100                        | US\$ | 50,000,000 |
| Primera emisión adicional Serie B                          | 9,997                  | 100                        |      | 999,700    |
| Distribución de ISR a tenedores                            |                        |                            |      | (201)      |
| Cambios en el valor razonable de la inversión              |                        |                            |      | 25,505,267 |
| Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente |                        |                            | US\$ | 76,504,766 |

A continuación, se presenta la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025.

|                                                                          |  |  |            |
|--------------------------------------------------------------------------|--|--|------------|
| Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 30/09/2025 |  |  | 67,684,992 |
| Distribución de ISR a tenedores                                          |  |  | (164)      |
| Cambios en el valor razonable de la inversión                            |  |  | 8,819,938  |

|                                                                          |  |  |            |
|--------------------------------------------------------------------------|--|--|------------|
| Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 31/12/2025 |  |  | 76,504,766 |
|--------------------------------------------------------------------------|--|--|------------|

En la sección *[XBRL]Destino de los fondos, en su caso*, de este Reporte Anual se muestra la utilización de los recursos de la emisión Al 31 de diciembre de 2025.

---

## Resumen de las características más relevantes de los activos, derechos, proyectos o bienes que integran el patrimonio del fideicomiso:

---

**Descripción y características principales del tipo de proyectos respecto de los cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social.**

### **Certificados “Serie A”.**

El 23 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó con el 100% de los votos el compromiso de inversión a través del vehículo de inversión identificado con el número 4958 denominado “Ares Real Estate México Fondo III 4958” (“Fondo III 4958”), por un monto de US\$100,000,000 (cien millones de dólares), dicha aprobación se llevó a cabo de conformidad con la cláusula 4.1, (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y en cumplimiento con la Política de Operaciones de Partes Relacionadas incluidas en el contrato de Fideicomiso dado que el Fondo III 4958 es un vehículo de inversión Ares como se define en el contrato de Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado aportaciones por el Fideicomiso al Fondo III 4958 por US\$94,963,495.

Cabe mencionar que el monto total comprometido corresponde al monto máximo de la emisión “Serie A”, por lo tanto, a la fecha del presente reporte, es la única inversión prevista para los recursos provenientes de la “Serie A” del Fideicomiso.

El porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Fondo es del 19.61%.

| <u>Detalle de inversiones vs<br/>compromiso de inversión</u> |      | Monto       | %    |
|--------------------------------------------------------------|------|-------------|------|
| Monto comprometido                                           | US\$ | 100,000,000 | 100% |
| Compromiso contribuido                                       |      | 94,963,495  | 95%  |
| Compromiso pendiente                                         | US\$ | 5,036,505   | 5%   |

En la sección *\*[XBRL]Resumen ejecutivo/Resumen de inversiones realizadas por el Fideicomiso*, se muestra el detalle de las llamadas de capital contribuidas al Fondo III 4958.

Al 31 de diciembre de 2025 el 100% de las inversiones del Fondo III 4958 son en México diversificadas en 10 estados de la República Mexicana (Coahuila, Nuevo León, Guanajuato, Querétaro, Chihuahua, Baja California, Jalisco, Tamaulipas, Estado de México y Ciudad de México) y todas en el sector industrial.

| Empresa o proyecto de inversión | Tipo de inversión | % propiedad del Fondo | Fecha inicial de inversión | Monto comprometido | Monto invertido   | Valor razonable    | Desinversiones |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| Fondo III 4958                  | Capital           | 19.61%                | Jun 2021                   | 100,000,000        | 94,963,495        | 140,565,508        | N/A            |
|                                 |                   |                       |                            | <b>100,000,000</b> | <b>94,963,495</b> | <b>140,565,508</b> |                |

### Certificados “Serie B”.

El 21 de junio de 2023 se firmó el convenio de adhesión entre el Fideicomiso CIB/3624, Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. , en su carácter de administrador del Fideicomiso y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria únicamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso del Portafolio Industrial Nacional (“Fideicomiso de Co-Inversión F/5110”), a través del cual el Fideicomiso acuerda comprometer la cantidad total de US\$54,322,475 como compromiso de capital. El Co-Inversionista acuerda pagar el Compromiso de Capital con los recursos obtenidos de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión “Serie B” listados en la BMV con clave de pizarra PRCERPI 23D.

Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado aportaciones del Fideicomiso al Portafolio Industrial Nacional por US\$50,357,664 como se muestra a continuación.

| <u>Detalle de inversiones vs<br/>compromiso de inversión</u> |      | Monto      | %    |
|--------------------------------------------------------------|------|------------|------|
| Monto comprometido                                           | US\$ | 54,322,475 | 100% |
| Compromiso contribuido                                       |      | 50,357,664 | 93%  |
| Compromiso pendiente                                         | US\$ | 3,964,811  | 7%   |

Al 31 de diciembre de 2025 es la única inversión prevista para la emisión “Serie B” del Fideicomiso.

El porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Portafolio Industrial Nacional es del 12.43%.

Al 31 de diciembre de 2025 el 100% de las inversiones del Portafolio Industrial Nacional son en México, todos los activos del portafolio se encuentran en mercados primarios, incluyendo Ciudad de México, Tijuana, Monterrey, Ciudad Juárez, Querétaro, Guanajuato, Saltillo, Toluca y Guadalajara.

A continuación, se muestra el detalle de la inversión en el Portafolio Industrial Nacional, incluyendo el reconocimiento del valor razonable de la inversión Al 31 de diciembre de 2025.

| Empresa o proyecto de inversión | Tipo de inversión | % propiedad del Fondo | Fecha inicial de inversión | Monto comprometido | Monto invertido | Valor razonable | Desinversiones |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Portafolio Industrial Nacional  | Capital           | 12.43%                | Jul 2023                   | 54,322,475         | 50,357,664      | 66,915,278      | N/A            |
|                                 |                   |                       |                            | 54,322,475         | 50,357,664      | 66,915,278      |                |

En la sección *\*[XBRL]Resumen ejecutivo*, se muestra más información sobre las inversiones del Fideicomiso.

En la sección *[XBRL]Bienes, derechos o valores fideicomitados*, se presenta la conformación del patrimonio del Fideicomiso.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

Las distribuciones dependerán de la disponibilidad de rendimientos generados por las inversiones. Dichos rendimientos dependerán de la capacidad del Administrador para identificar, negociar, implementar y cerrar tanto oportunidades de inversión como de desinversión. Asimismo, las distribuciones dependen del rendimiento de los Vehículos de Inversión. No hay certeza de que el Administrador será capaz de identificar dichas oportunidades |de una manera efectiva, que será capaz de implementarlas o cerrarlas exitosamente o que el rendimiento de los Vehículos de Inversión generará distribuciones. cualquier monto que se invierta en los Vehículos de Inversión puede perderse en su totalidad. Los posibles inversionistas deben considerar la

posibilidad de que el Fideicomiso no pueda hacer distribuciones en lo absoluto o que el monto de dichas distribuciones no se compare con otras oportunidades de inversión alternativas.

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles suficientes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, el Intermediario Colocador, y sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados Bursátiles, salvo en el caso del Fiduciario con los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que no hubiere suficientes recursos en el Patrimonio del Fideicomiso para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar del Fideicomitente, del Fiduciario, del Representante Común, del Administrador, del Intermediario Colocador, ni de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, el pago de dichas cantidades. asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso, los tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

---

**Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión:**

---

Cada Certificado otorga derechos económicos y corporativos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho de recibir Distribuciones derivadas de Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá el derecho a asistir y votar en Asamblea de Tenedores. Asimismo, los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tendrán derecho a: (a) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores; (b) solicitar al Representante Común aplase la Asamblea por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (c) designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico, por cada 25% de tenencia; (d) ejercer acciones de responsabilidad contra el Administrador, por el incumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso y/o cualquier otro Documento de la Emisión; y/o (e) oponerse judicialmente a cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores. Adicionalmente, los Tenedores podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en las Asambleas de Tenedores.

---

### **Subordinación de los títulos, en su caso:**

---

No existe subordinación de los Certificados Bursátiles.

---

**Fuente de las distribuciones:**

---

Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

---

|                                              |   |
|----------------------------------------------|---|
| Nivel de apalancamiento:                     | 0 |
| Índice de cobertura de servicio de la deuda: | 0 |

**Lugar y forma de pago de las distribuciones:**

---



Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.

---

**Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

---



Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

---

## Depositario:

---

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

---

## Régimen fiscal:

---

a) Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en los términos de la regla 3.1.15., fracción I de la RMF, por lo que el Fideicomiso será considerado como un fideicomiso pasivo para efectos fiscales. En ese caso, los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos, por los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso, los cuales se atribuirán de manera directa a los Tenedores, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores, por lo cual estos estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas del reconocimiento de dichos ingresos, excepto cuando la ley aplicable en materia fiscal imponga una obligación de retención o pago a una Persona distinta (tal como el Fiduciario o los intermediarios financieros). El Fideicomiso deberá cumplir con los requisitos previstos por la regla 3.1.15., fracción I de la RMF. El Fiduciario, a través del Administrador, llevará a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para dicho fin.

(b) De conformidad con la regla 3.1.15., fracción I, de la RMF, el Fideicomiso calificará como un fideicomiso pasivo para efectos fiscales siempre que los ingresos pasivos del Fideicomiso representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan durante el ejercicio fiscal de que se trate. Se consideran ingresos pasivos, entre otros, los ingresos por intereses, incluso la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de los certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces o en energía e infraestructura; dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

(c) Para estos efectos, el Administrador, a nombre del Fiduciario, deberá llevar un control o registro de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, con objeto de evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos que se obtengan de forma acumulada desde el inicio del ejercicio fiscal y hasta el último día de dicho año representan cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso en ese mismo periodo. (d) No será aplicable lo previsto en la regla 3.1.15., fracción I de la RMF cuando (i) en el último día de cualquier año no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de la totalidad de los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso; o (ii) el Administrador, habiendo consultado con los asesores externos en materia fiscal, determine que el Fideicomiso debe efectuar mensualmente pagos provisionales y cumplir con las disposiciones aplicables a fideicomisos a través de los cuales se realizan actividades empresariales en los términos del artículo 13 de la LISR. En el caso en que las condiciones (i) y/o (ii) anteriores se actualicen, el Administrador, en representación del Fiduciario, deberá notificar a los Tenedores dicha circunstancia, así como sobre la aplicación del régimen fiscal previsto en el artículo 13 de la LISR, aplicable a fideicomisos empresariales. Con independencia de si se cumplió o no el porcentaje del 90% de ingresos pasivos durante el ejercicio fiscal de que se trate, el Administrador deberá determinar y comunicar al Comité Técnico si dicho porcentaje fue logrado anualmente, con el objeto de determinar si de forma anual es posible continuar aplicando el régimen previsto por la regla 3.1.15., fracción I de la RMF. Para determinar los ingresos y los porcentajes referidos anteriormente, se deberá considerar que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la LISR y se deberán incluir la totalidad de ingresos obtenidos a través del Fideicomiso. (e) En tanto el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en los términos de la regla 3.1.15., fracción I de la RMF, el régimen fiscal aplicable a las Distribuciones por concepto de, entre otros, intereses, dividendos o ganancias de capital será aquél previsto en los títulos de la LISR que correspondan; por lo que cada Tenedor deberá cumplir con los requisitos establecidos en dichos títulos y en cualquier otra disposición fiscal aplicable. En consecuencia, los Tenedores serán los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido dichos ingresos a los Tenedores. (f) El Fideicomiso será inscrito en el RFC, como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en los términos de la regla 3.1.15., fracción I de la RMF, bajo la denominación "Walton Street México CERPI número CIB/3624"; en el entendido, que el Administrador tendrá en todo momento el derecho de cambiar (o hacer que el Fiduciario cambie) dicha denominación sin requerir el consentimiento o aprobación previa de Persona alguna. El Administrador deberá instruir por escrito al Fiduciario, el nombre de la Persona a la cual se otorgará el poder especial con las facultades para llevar a cabo dicha inscripción en términos de la presente Cláusula, observando en todo momento los términos y condiciones que para el otorgamiento de poderes se establecen en el Contrato de Fideicomiso. (g) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados expresamente acuerdan y reconocen que, aun cuando se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en los términos de la regla 3.1.15., fracción I de la RMF, las autoridades fiscales no han emitido disposiciones fiscales particulares o lineamientos particulares respecto a la aplicación de ciertas normas fiscales por este tipo de vehículos. En el momento en que las autoridades fiscales emitan reglas al respecto, el régimen fiscal podría cambiar durante la vigencia del presente Contrato, por lo que los Tenedores deberán consultar con sus asesores externos los efectos fiscales de su participación en el Fideicomiso. (h) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados autorizan al Representante Común, a proporcionarle al Administrador o al Fiduciario, según corresponda, cada vez que estos lo soliciten por escrito, cualquier información y/o documentación que sea necesaria para certificar su carácter de Tenedores para que el Administrador o el Fiduciario pueda presentar ante el Servicio de Administración Tributaria el trámite correspondiente a efecto de obtener la devolución del pago de lo indebido por concepto del impuesto sobre la renta pagado en exceso por el Fiduciario durante el ejercicio fiscal correspondiente. (i) El Administrador podrá, en caso de ser necesario o conveniente, y bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, instruir al Fiduciario para llevar a cabo todos los actos necesarios para modificar el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso. (j) Sin importar las disposiciones de

la Sección 15.1(i), en caso de que el régimen fiscal vigente sufriera modificaciones en el futuro, el Administrador se reserva expresamente la facultad de llevar a cabo, a nombre del Fiduciario, todos los actos necesarios para que el Fideicomiso esté sujeto a las disposiciones fiscales que resultaran aplicables en el futuro a fideicomisos a través de los cuales no se realizan actividades empresariales, al amparo de los cuales se hayan emitido certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista. (k) El domicilio fiscal del Fideicomiso, para efectos de lo previsto en el artículo 10, fracción II, del Código Fiscal de la Federación, estará ubicado en Avenida Paseo de las Palmas 1005, Col. Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México

---

## En su caso, dictamen valuatorio:

---

Inicialmente el Fiduciario contrató al Valuador Independiente con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, en términos de lo estipulado en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.

El Valuador Independiente valorará los Certificados y a los Vehículos de Inversión de manera trimestral y/o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, y serán entregados al Administrador, al Fideicomitente, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los proveedores de precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento, previa autorización por escrito recibida por el Fiduciario por parte del Administrador. Asimismo, el Valuador Independiente deberá preparar trimestralmente un reporte detallado en relación con los avalúos realizados respecto de los Certificados y los Vehículos de Inversión, mismo que deberá ponerse a disposición únicamente de los miembros del Comité Técnico, del Administrador y del Representante Común. Dicho reporte estará sujeto a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

Valuación de Inmuebles. El avalúo de los inmuebles que estén en operación, que sean propiedad de los Vehículos de Inversión, será realizado anualmente por el Administrador, al final de cada ejercicio fiscal; en el entendido, que el Comité Técnico podrá, con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes, instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Inmobiliario para que lleve a cabo un avalúo adicional de los inmuebles que estén en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión; en el entendido, que los costos de cualquier avalúo inmobiliario realizado por un Valuador Inmobiliario de conformidad con el presente párrafo se considerarán Gastos de Inversión.

### **Certificados “Serie A”.**

El dictamen valuatorio se emite al cierre de cada trimestre del año por Valuador Independiente, se adjunta como anexo de este Reporte Anual los reportes de valuación correspondientes al primer, segundo, tercero y cuarto trimestre de 2025.

### **Certificados “Serie B”.**

El dictamen valuatorio se emite al cierre de cada trimestre del año por Valuador Independiente, se adjunta como anexo de este Reporte Anual los reportes de valuación correspondientes al segundo, tercero y cuarto trimestre de 2025.

| Serie [Eje]                                                                    | SERIE 21D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SERIE 23D                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis] |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                   |
| Clase                                                                          | Certificados Bursátiles Fiduciarios de Proyectos de Inversión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Certificados Bursátiles Fiduciarios de Proyectos de Inversión                                                                                                                     |
| Serie                                                                          | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                 |
| Tipo                                                                           | Certificados Bursátiles Fiduciarios de Proyectos de Inversión bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.                                                                                                                                                                                                                                                                             | Certificados Bursátiles Fiduciarios de Proyectos de Inversión bajo el mecanismo de derechos de suscripción.                                                                       |
| Clave de pizarra                                                               | PRCERPI 21D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PRCERPI 23D                                                                                                                                                                       |
| Monto total                                                                    | 97,074,813.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 50,999,700                                                                                                                                                                        |
| Número de valores                                                              | 33,743,969                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 509,997                                                                                                                                                                           |
| Valor nominal                                                                  | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0                                                                                                                                                                                 |
| Bolsas donde están registrados                                                 | Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.                                                                                                                                         |
| Plazo                                                                          | 18,261 días naturales, equivalentes a aproximadamente 600 meses, que equivalen a aproximadamente 50 años, contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC | 17,519 días, equivalentes a aproximadamente 576 meses, que equivalen a aproximadamente 48 años contados a partir de la fecha de colocación inicial de los Certificados "Serie B". |
| Fecha de vencimiento                                                           | 2071-06-02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2071-06-02                                                                                                                                                                        |
| En su caso, número de series en que se divide la emisión                       | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1                                                                                                                                                                                 |
| En su caso, número de emisión correspondiente                                  | Primera emisión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Primera emisión subsecuente.                                                                                                                                                      |
| Observaciones                                                                  | La emisión se realizó en dólares americanos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | La emisión se realizó en dólares americanos.                                                                                                                                      |

## **Posibles adquirientes; inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones en mesa:**

---

Inversionistas institucionales y/o calificados para participar en ofertas públicas restringidas, ya sea en ofertas públicas relacionadas con la Emisión inicial o en el mercado secundario, cuando su régimen de inversión expresamente permita dicha inversión. Los inversionistas deberán ser “inversionistas acreditados (accredited investors)” de conformidad con la Disposición D de la Ley de Valores de 1933 de EE.UU (U.S. Securities Act of 1933), según la misma sea modificada, “compradores calificados (qualified purchasers)” de conformidad con la Ley de Inversión Corporativa de 1949 de EE.UU (U.S. Investment Company Act of 1940), según la misma sea modificada, y “clientes calificados (qualified clients)” de conformidad con la Ley de Asesores de Inversión de 1940 de EE.UU (U.S. Investment Advisers Act of 1940), según la misma sea modificada.

---

## **La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:**

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

---

## **Leyenda artículo 86 de la LMV:**

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

---

## **Leyenda Reporte Anual CUE:**

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

---

## **Periodo que se presenta:**

Por el periodo comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2025

## Índice

|                                                                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| [411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....                                                                                | 1   |
| [412000-NBIS5] Portada reporte anual .....                                                                                       | 2   |
| [413000-NBIS5] Información general.....                                                                                          | 41  |
| Glosario de términos y definiciones:.....                                                                                        | 41  |
| Resumen ejecutivo:.....                                                                                                          | 57  |
| Factores de riesgo:.....                                                                                                         | 79  |
| Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....                                                 | 128 |
| Destino de los fondos, en su caso: .....                                                                                         | 129 |
| Documentos de carácter público:.....                                                                                             | 130 |
| [416000-NBIS5] Estructura de la operación .....                                                                                  | 133 |
| Patrimonio del fideicomiso: .....                                                                                                | 133 |
| Contratos y acuerdos:.....                                                                                                       | 136 |
| Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....                                                                         | 162 |
| Derechos: .....                                                                                                                  | 163 |
| Distribuciones:.....                                                                                                             | 164 |
| Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: .....                                      | 164 |
| Valuación: .....                                                                                                                 | 167 |
| Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: ..... | 180 |
| Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: .....                                                | 186 |
| Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....                                                             | 195 |
| [420000-NBIS5] La fideicomitente.....                                                                                            | 197 |
| Historia y desarrollo de la fideicomitente: .....                                                                                | 197 |
| Actividad Principal: .....                                                                                                       | 198 |
| Estructura corporativa:.....                                                                                                     | 199 |
| Descripción de los principales activos:.....                                                                                     | 200 |
| Procesos judiciales, administrativos o arbitrales del fideicomitente: .....                                                      | 202 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Acciones representativas del capital social: .....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 203 |
| Reestructuraciones societarias, en su caso.: .....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 203 |
| Administradores y tenedores de los certificados: .....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 204 |
| Estatutos sociales y otros convenios: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 217 |
| Audidores externos de la fideicomitente: .....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 219 |
| Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente: .....                                                                                                                                                                                                                                   | 221 |
| [422000-NBIS5] Administrador del patrimonio del fideicomiso .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 222 |
| Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: .....                                                                                                                                                                                                  | 222 |
| Actividad principal del administrador: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 223 |
| Recursos Humanos del administrador del patrimonio: .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 223 |
| Estructura Corporativa del administrador: .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 224 |
| Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio: .....                                                                                                                                                                                                                                   | 225 |
| Administradores y accionistas del administrador del patrimonio: .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 226 |
| [425000-NBIS5] Información financiera del fideicomiso .....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 230 |
| Información financiera seleccionada de las sociedades, proyectos y/o vehículos de inversión respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social o tenga participación directa o indirectamente, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso: ..... | 230 |
| Informe de créditos relevantes del fideicomiso: .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 234 |
| [431000-NBIS5] Personas responsables .....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 236 |
| [432000-NBIS5] Anexos .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 241 |



## [413000-NBIS5] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

“Acta de Emisión” significa el acta de emisión de los Certificados emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso.

“Activos Inmobiliarios” significa todas las participaciones de capital o deuda directas o indirectas (incluyendo títulos de arrendamiento, hipotecas, hipotecas de participación e hipotecas convertibles, opciones, arrendamientos, participaciones en sociedades y convenios de colaboración, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que ofrezcan un beneficio para el Fideicomiso, capital y deuda de entidades que sean propietarias de inmuebles y demás derechos contractuales inmobiliarios) en inmuebles mejorados y sin mejorar (incluyendo activos tales como hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, inmuebles de vivienda, hospitales, centros educativos, empresas de desarrollo de tierra, propiedades personales y cualquier accesión artificial o natural a dichos inmuebles, utilizada en relación con los mismos) y toda participación ya sea directa o indirecta en negocios relacionados con el sector inmobiliario (incluyendo el desarrollo inmobiliario y empresas de servicios).

“Advisers Act” significa la Ley de Asesores de Inversión de 1940 de EE. UU. (*U.S. Investment Advisers Act of 1940*), según sea modificada, o cualquiera que la sustituya en el tiempo.

“Administrador” significa Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra Persona que sustituya a dicho Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.

“Afiliada” significa, respecto a cualquier Persona, cualquier Persona que directa o indirectamente Controle o sea Controlada por, o esté bajo Control común con dicha Persona.

“Aportación Inicial” tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en el inciso (a) de la Sección 2.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Aportación Mínima Inicial” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Acta de Emisión.

“Asamblea de Tenedores” significa una asamblea de Tenedores de todas las Series y Subseries de Certificados, instalada y celebrada en términos de la Sección 4.1 del Contrato de Fideicomiso, el Título respectivo, la LMV y la LGTOC, según resulte aplicable.

“Asamblea Inicial de Tenedores” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Asesores Independientes” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 6.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Auditor Externo” significa cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en México, contratado por el Fiduciario conforme a lo dispuesto en el inciso (b) de la Sección 14.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Autoridad Gubernamental” significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

“Aviso de Llamada de Capital” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 7.1(b) del Contrato de Fideicomiso.

“BIVA” significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

“BMV” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Bolsa” significa BMV, BIVA, o cualquier otra bolsa de valores autorizada para operar en México.

“Certificados” significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión no amortizables sujetos al mecanismos de llamadas de capital o derechos de suscripción, según sea el caso, sin expresión de valor nominal, de cualquier Serie y/o Subserie, que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, los Títulos, las disposiciones de los artículos 62, 63, 64, 68 de la LMV, el artículo 7 fracción IX de la Circular Única y de conformidad con la Ley Aplicable, e incluye aquellos objeto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Adicionales.

“Certificados de Series Subsecuentes” significa los Certificados identificados como correspondientes a una Serie Subsecuente emitida bajo el mecanismo de derechos de suscripción por el Fideicomiso, de conformidad con la Sección 3.1-Bis(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Certificados de Subseries Subsecuentes” significa los Certificados identificados como correspondientes a una Subserie Subsecuente emitida bajo el mecanismo de derechos de suscripción por el Fideicomiso, de conformidad con la Sección 3.1-Bis(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Certificados “Serie A”” significa los Certificados identificados como correspondientes a la “Serie A” emitida bajo el mecanismo de Llamadas de Capital por el Fideicomiso de conformidad con la Sección 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Circular 1/2005” significa la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, según la misma sea adicionada o modificada de tiempo en tiempo.

“Circular Única” significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido modificadas o reformadas.

“CNBV” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Código” significa el Código Interno de Ingresos de 1986 (*U.S. Internal Revenue Code of 1986*), o cualquiera que lo sustituya en el tiempo.

“Comité Técnico” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Competidor” significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) cuyas actividades representen, durante cualquier periodo, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que compitan con las actividades de Walton o del Fideicomiso, según sea aplicable; en el entendido, que un Tenedor no será considerado como Competidor por el solo hecho de haber adquirido certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión emitidos por otro fideicomiso emisor (siempre que dicho Tenedor no Controle, administre o asesore otro fideicomiso emisor).

“Compromiso por Certificado” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (k) de la Sección 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Compromisos Restantes de los Tenedores” significa, en cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión, menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Adicionales conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso (pero excluyendo cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportaciones y no destinadas al fin indicado en dicha Llamada de Capital, que sean reembolsadas a los Tenedores dentro de los 45 días naturales siguientes al día en que dichas cantidades sean depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportaciones y distribuciones a los Tenedores conforme a la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso que correspondan a montos distribuidos por el Vehículo de Inversión respectivo que pueda solicitar su devolución, de conformidad con los documentos de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo sin limitación, para pagar indemnizaciones u otras obligaciones al amparo de los Vehículos de Inversión); en el entendido, que el Compromiso Restante de los Tenedores será ajustado, en la medida en que cualquier Tenedor incumpla con una Llamada de Capital, para reflejar los efectos de dicho incumplimiento y la dilución punitiva que tendrá lugar como consecuencia de dicho incumplimiento) sobre dicho Compromiso Restante de los Tenedores.

“Conflicto de Interés” significa (a) con respecto a Ares o al Administrador (y a los miembros no independientes del Comité Técnico designados por el Administrador conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso), la titularidad de cada parte o cualquiera de sus Afiliadas, de cualquier participación directa o indirecta en cualquier Persona que celebre una operación directamente con el Fideicomiso, excluyendo a cualquier Vehículo de Inversión Walton o cualquier entidad en la que un Vehículo de Inversión Walton tenga una participación, y (b) con respecto a los Tenedores o a los miembros del Comité Técnico (que no sean

miembros no independientes designados por el Administrador conforme los términos del Contrato de Fideicomiso), cualquier conflicto de interés de dichos Tenedores o miembros del Comité Técnico que surja de su respectiva designación, carácter o por cualquier otra razón, con respecto a cualquier operación celebrada directamente por el Fideicomiso, excluyendo cualquier Inversión en un Vehículo de Inversión Ares y cualesquier operaciones celebradas por cualquier Vehículo de Inversión Ares o cualquier entidad en la que un Vehículo de Inversión Ares tenga una participación; en el entendido, que no deberá considerarse que un Tenedor tiene un Conflicto de Interés solamente por el hecho de ser titular de Certificados haber adquirido certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y/o certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión emitidos por otros fideicomisos emisores (siempre y cuando dichos Tenedores no ejerzan Control, administren o promuevan dichos fideicomisos emisores).

“Contador del Fideicomiso” significa el Administrador o cualquier contador público independiente de prestigio reconocido en México, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, según sea aplicable.

“Contrato de Administración” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la Sección 5.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado, renovado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento.

“Control” (incluyendo los términos “controlando”, “controlado por” y “sujeto al control común con”) significa, (i) la tenencia del 50% (por valor) de los valores de capital u otro tenencia de capital de o por una Persona o Personas en específico, (ii) la posesión, directa o indirecta, del poder de administrar, o causar la administración y políticas de una Persona, ya sea a través de la titularidad de valores con derecho a voto, por contrato o de cualquier otra forma o (iii) el cónyuge o cualquier hijo menor de edad de la Persona o Personas señaladas. Para efectos del Contrato de Fideicomiso, se entiende que en relación a cualquier asunto, incluyendo el ejercicio de derechos voto o de consentir, una entidad que invierta directa o indirectamente en el Fideicomiso no se considerará una Afiliada del Administrador o cualquiera de las Afiliadas del Administrador en la medida en que el voto decisivo, derecho de consentir u otro asunto sea controlado por un inversionista decisivo que no sea una Afiliada del Administrador (quedando en el entendido, además que el Administrador podrá permitir que dicha entidad divida su voto, consentimiento u otra acción respecto a un asunto con base en la forma en que dichos inversionistas finales dirijan su parte a ser votada).

“Convenio de Línea de Suscripción” significa, respecto de cualquier Línea de Suscripción, aquellos convenios que deban ser celebrados (adicional al contrato de apertura de crédito respectivo) entre el Fiduciario, el Administrador y el o los acreedores de dicha Línea de Suscripción, con la comparecencia del Representante Común únicamente con fines informativos, según se requiera, en virtud del cual se establezcan, entre otras cosas, sin limitación, (i) el derecho del acreedor respectivo para instruir al Fiduciario para efecto de llevar a cabo Llamadas de Capital con el objeto exclusivo de que el Fiduciario reciba recursos suficientes para el pago de la Línea de Suscripción correspondiente a dicho acreedor; y (ii) los términos y condiciones bajo los cuales dicho acreedor podrá ejercer el derecho descrito en el inciso (i) anterior.

“CRS” significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso los Comentarios), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la RMF); y cualquier interpretación oficial que derive de la misma (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier disposición que se emita como resultado de cualquiera de las anteriores, según se modifique de tiempo en tiempo.

“CUAE” significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, según las mismas hayan sido modificadas o reformadas, de tiempo en tiempo.

“Cuenta de Aportaciones” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 10.1(b)(i) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Distribuciones” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 10.1 (a)(iv) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Distribuciones de Series o Subseries Subsecuente” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 10.1(b)(iii) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reinversiones” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 10.1(a)(iii) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reinversiones de Series o Subseries Subsecuente” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 10.1(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva para Gastos” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso para mantener la Reserva para Gastos, de conformidad con la Sección 11.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso para mantener la Reserva para Gastos de Asesoría de conformidad con la Sección 11.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 10.1(a)(i) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta para Llamadas de Capital” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 10.1(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuentas del Fideicomiso” significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Reinversiones, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Aportaciones, la Cuenta de Reinversiones de Series o Subseries Subsecuentes, la Cuentas de Distribuciones de Series o Subseries Subsecuentes, la Cuenta de Reserva para Gastos, la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría, y cualquier otra cuenta y/o sub-cuenta que abra el Fiduciario a nombre del Fideicomiso conforme a las instrucciones por escrito del Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.

“Daños” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 20.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Declaración Informativa de REFIPREs” significa la declaración informativa a que se refiere el artículo 178 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables, según dicha declaración sea modificada o sustituida de tiempo en tiempo, así como cualquier otra declaración de naturaleza análoga o similar impuesta por la autoridad competente.

“Desinversión” significa, en relación con todo o una parte de la Inversión, reestructura, venta, intercambio o cualquier otra enajenación que lleve a cabo el Fideicomiso de toda o parte de dicha Inversión por dinero, valores u otra propiedad, según sea permitido por la Ley Aplicable. El Administrador podrá determinar a su entera discreción, si y en qué medida, ha ocurrido una Desinversión cuando exista una reestructura o venta parcial, intercambio u otra disposición de una Inversión.

“Día Hábil” significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en que, la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México esté autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.

“Distribuciones” significa las distribuciones que lleve a cabo el Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso.

“DIV” significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de BIVA.

“Documentos de la Emisión” significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración, al Título, y a todos los anexos de dichos documentos, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.

“Dólares” y “US\$” significan la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“EE. UU.” significa los Estados Unidos de América.

“Emisión Adicional” significa, respecto de cada Serie o Subserie, cualquier emisión adicional de Certificados de la Serie o Subserie correspondiente, llevada a cabo con posterioridad a la Emisión Inicial correspondiente, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, la LMV y la Ley Aplicable.

“Emisión Inicial” significa, con respecto a cada Serie o Subserie de Certificados, la emisión inicial de Certificados de dicha Serie o Sub”Serie A”l amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables; en el entendido, que, en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la ampliación del Monto Máximo de la Emisión y, en consecuencia, el Monto Máximo de una Serie o Subserie, según corresponda, podrán ser considerados como parte de la emisión inicial, los Certificados previamente emitidos con motivo de las Emisiones Adicionales derivadas de las Llamadas de Capital de dicha Serie o Subserie, según corresponda.

“Emisiones” significa, con respecto a cualquier Serie o Subserie de Certificados, conjuntamente, la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional de cualquier Serie o Subserie de Certificados que lleve a cabo el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.

“Emisnet” significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

“FATCA” significa las secciones 1471 a 1474 del *Internal Revenue Code* de los EE.UU, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los EE.UU), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la SHCP de México y el Departamento del Tesoro de los EE.UU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA y el Anexo 25 de la RMF).

“Fecha de Distribución” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Emisión Inicial” significa el Día Hábil en el que los Certificados de la Emisión Inicial sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión.

“Fecha de Pago de la Serie o Subserie” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 3.1 Bis del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Registro” significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, la fecha identificada como fecha de registro en el Aviso de Llamada de Capital respectivo.

“Fecha Ex-Derecho” significa, con respecto a cada Fecha de Registro establecida en una Llamada de Capital, la fecha que sea 1 Día Hábil previo a la Fecha de Registro que corresponda o cualquier otra fecha especificada como fecha ex-derecho en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente.

“Fecha Límite de Suscripción” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (b)(ii) de la Sección 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha Límite de Suscripción de Serie Subsecuente” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 3.1Bis del Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomiso” significa el fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomitente” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del Contrato de Fideicomiso.

“Fiduciario” significa, CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, o cualquier otra persona que sustituya a dicho fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Fiefore” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso.

“Fines del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 2.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Flujo Neto” significa (a) los Ingresos por Inversión, menos (b) las obligaciones y Gastos del Fideicomiso insolutos (incluyendo obligaciones contingentes), menos (c) en su caso, los montos necesarios para reembolsar o reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría, menos (d) en su caso, los montos necesarios para reembolsar o reconstituir la Reserva para Gastos.

“Gastos de Emisión” significa todos los gastos legales, contables, de trámites y otras erogaciones relacionadas con el establecimiento y creación del Fideicomiso así como la promoción y oferta pública de los Certificados, ya sea durante, antes o después de la fecha del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos; (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa; (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que representa los Certificados de la Emisión Inicial; (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados en la Emisión Inicial; (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial; (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al intermediario colocador de conformidad con el contrato de colocación correspondiente así como a cualquier otro estructurador o agente; (vii) gastos legales incurridos por el Fideicomiso en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso; (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial; (ix) cualquier gasto y costo incurrido por el registro del Contrato de Fideicomiso en el RUG; (x) viáticos, costos de impresión y otras cantidades similares, de conformidad con las políticas de los Vehículos de Inversión; y (xi) cualquier monto de IVA u otros impuestos que se genere en relación con lo anterior.

“Gastos de Emisión Adicional” significa con respecto a cualquier emisión de una Serie o Subserie de Certificados llevada a cabo por el Fideicomiso conforme a las Llamadas de Capital, todos los gastos, costos, y honorarios derivados de dicha emisión, incluyendo sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario relacionados con dicha emisión, (b) el pago de derechos por el registro y listado de los



Certificados ante el RNV y la Bolsa, (c) el pago de los derechos que deberán ser pagados a Indeval por el depósito del Título de la Serie o Subserie correspondiente, (d) los gastos de la actualización respectiva ante la CNBV por dicha emisión, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha la emisión, y (f) cualquier cantidad de IVA relacionada con lo anteriores.

“Gastos del Fideicomiso” significa los gastos y costos relacionados con la operación del Fideicomiso, pero excluyendo los Gastos de Emisión, incluyendo:

(i)gastos, comisiones y costos de cualesquier abogados externos, contadores o auditores (incluyendo gastos del Auditor Externo), proveeduría de precios, expertos valuadores, consultores, administradores, custodios, depositarios, fiduciarios y otros servicios similares prestados por externos, relacionados con el Administrador, el Fideicomiso y sus Inversiones, así como también otros gastos y costos relacionados con la valuación de o emisión de una opinión de valor (*fairness opinion*) en relación con cualquier Inversión o cualquier activo o pasivo o potencial operación del Fideicomiso;

(ii) todos los gastos, comisiones y costos incurridos por el Fideicomiso en relación con la identificación e investigación (incluyendo auditorías), evaluación, estructuración, consumación, tenencia, monitoreo y venta de una Inversión potencial o actual, incluyendo (a) honorarios y comisiones por intermediación, cruce y liquidación, comisiones de bancos de inversión, comisiones pagaderas a bancos, así como comisiones de colocación, sindicación, venta y estructuración; (b) costos y gastos de viaje (incluyendo costos y gastos de hospedaje y alimentación, así como los relacionados con la asistencia a asociaciones industriales (*trade association meetings*), conferencias o juntas similares con fines de evaluar oportunidades potenciales o reales de inversión incluyendo aquellos gastos incurridos en relación con la asistencia a reuniones de comités de administración de portafolio (*portfolio management committees*); (c) costos incurridos en relación con la administración del portafolio y riesgos, incluyendo operaciones de cobertura y gastos relacionados; (d) costos y gastos incurridos en la organización, operación, administración, restructuración o liquidación, disolución y liquidación de entidades a través de las cuales el Fideicomiso invierta; y (e) comisiones, costos y gastos de asesores externos legales, contadores, auditores, consultores y asesores externos y proveedores de servicios similares, incurridos en relación con el diseño, implementación y monitoreo de la participación de las empresas del portafolio en el programa e iniciativas de cumplimiento y mejores prácticas;

(iii)cualesquier impuestos (incluyendo IVA), o cualesquier pagos a entidades gubernamentales determinado en contra de Fideicomiso o sus Inversiones, así como todos los gastos incurridos en relación con auditorías, investigación, negociación o revisión fiscal del Fideicomiso;

(iv)comisiones, gastos y costos incurridos en relación con cualquier auditoría, revisión, investigación o cualquier otro procedimiento llevado a cabo por una autoridad fiscal, o incurridos en relación con cualquier investigación o procedimiento gubernamental, en cada caso que involucre o de cualquier otra forma sea aplicable al Fideicomiso, incluyendo el monto de cualesquier sentencias, acuerdos, multas o penalidades pagadas en relación con lo anterior;

(v)gastos del Comité Técnico y sus sesiones, miembros y observadores (comisiones gastos y costos de cualquier asesor legal u otro que sea contratado por, o por instrucciones y para el beneficio de, el Comité Técnico y comisiones y gastos razonables por viáticos, hospedaje y comidas);

(vi)comisiones, gastos y costos razonables relacionados con la celebración de una Asamblea de Tenedores (incluyendo comisiones y gastos razonables por viáticos, hospedaje y comidas);

(vii)costos y gastos de quien actúe como representante del Fideicomiso en cualquier comité técnico, el comité de asesoría de sociedad de responsabilidad limitada (*limited partner advisory committee*) o cualquier otro órgano de gobierno corporativo similar de cualquier Vehículo de Inversión, incurridos en relación con la asistencia las reuniones de dicho órgano corporativo en la medida en que no sea reembolsado por el Vehículo de Inversión aplicable;

(viii)comisiones, gastos y costos incurridos en relación con el cumplimiento legal, regulatorio, o fiscal (incluyendo la parte proporcional de salarios y gastos operativos (*overhead*) atribuibles al Personal Ares) de disposiciones federales, estatales o locales, así como cualesquier otras leyes o regulación aplicable a las actividades del Fideicomiso (incluyendo gastos relacionados con documentos regulatorios que podrán ser presentados por Walton y sus afiliadas en relación con las actividades del Fideicomiso);

(ix)comisiones, gastos y costos relacionados con la administración del Fideicomiso y sus activos, incluyendo costos y gastos incurridos en relación con las Llamadas de Capital y respecto de las Distribuciones a los Tenedores, actividades relacionadas con la planeación financiera y tesorería, la preparación y presentación de los estados financieros del Fideicomiso, declaraciones fiscales, Llamadas de Capital y/o de Distribuciones así como otros reportes y notificaciones, y aquellos incurridos respecto de información requerida o solicitada, así como gastos de auditoría relacionados (incluyendo los gastos de cualquier administrador tercero que proporcione servicios administrativos y de contabilidad al Fideicomiso, incluyendo al Contador del Fideicomiso) e incluyendo comisiones, gastos y costos incurridos en relación con el otorgamiento de acceso a dichos reportes e información (incluyendo a través de páginas de internet u otros portales) y gastos operativos, secretariales o de envío relacionados (incluyendo tecnología y otros apoyos administrativos, así como la parte proporcional de compensación y gastos generales del Personal Ares que realice las actividades mencionadas anteriormente y del Personal Ares que supervise al Fiduciario o cualquier otro tercero prestador de servicios en relación con dichas actividades, incluyendo al Contador del Fideicomiso), incluyendo costos y gastos del Personal Ares necesarios para viaje, hospedaje y alimentación o incidentales a la realización de las actividades mencionadas o respecto del Personal Ares que supervise dichas actividades;

(x)principal, intereses, comisiones, gastos, recargos y costos relacionados con o derivados de todos los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y la negociación y establecimiento de líneas de crédito, apoyos de crédito u otros acuerdos de financiamiento y garantía, incluyendo cualquier Línea de Suscripción y Convenio de Línea de Suscripción;

(xi)comisiones, gastos y costos relacionados con la implementación de la dilución punitiva para aquellos casos en que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados emitidos en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital;

(xii)comisiones, gastos y costos relacionados con la enajenación de Certificados, incluyendo en relación con la obtención del consentimiento del Administrador;

(xiii)comisiones, gastos y costos incurridos en relación con, cualquier modificación total, parcial o adición a, el monitoreo del cumplimiento con, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y otros Documentos de la Emisión u otros documentos relacionados con el Fideicomiso (incluyendo costos y gastos relacionados con la obtención de consentimientos, dispensas o solicitudes de reconocimiento similares, así como la preparación de listas de control y otros documentos similares relacionados con el seguimiento del nivel de cumplimiento);

(xiv) primas y comisiones pagadas por seguros contratados para el beneficio de, o asignados a, el Fideicomiso (incluyendo coberturas por errores y omisiones de directores y funcionarios o cualquier cobertura similar, así como pólizas que cubran responsabilidad incurrida en relación con las actividades llevadas a cabo por, o en beneficio del Fideicomiso), incluyendo la porción atribuible de las primas y comisiones por una o más macro-pólizas (*umbrella policy*) que cubran al Fideicomiso, a los Vehículos de Inversión Ares, a Ares y a sus Afiliadas;

(xv) gastos relacionados con cualquier litigio presente o futuro o cualquier otra disputa relacionada con el Fideicomiso o cualquier Inversión presente o potencial (incluyendo gastos incurridos en relación con la investigación, procesamiento, defensa, juicio o convenio extrajudicial relacionado con un litigio) y otros gastos extraordinarios relacionados con el Fideicomiso o dichas Inversiones (incluyendo comisiones, costos y gastos clasificados como gastos extraordinarios), excluyendo, para evitar cualquier duda, cualquier gasto respecto del cual una persona indemnizada no sería elegible a recibir una indemnización conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración;

(xvi) comisiones, gastos y costos que deban ser incurridos conforme a, o que estuvieren relacionados con, las obligaciones de indemnización del Fideicomiso establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración;

(xvii) comisiones, gastos y costos incurridos en relación con la terminación, venta final, liquidación y disolución del Fideicomiso;

(xviii) los honorarios del Representante Común, Fiduciario, Contador del Fideicomiso, Proveedor de Precios, Valuador Independiente y Auditor Externo;

(xix) los gastos, costos y comisiones de cualquier tercero administrador, custodio, depositario o proveedor de servicios similares que sea contratado o designado por el Fiduciario previa instrucción del Administrador, para realizar, manejar, supervisar y disponer de las Inversiones en sociedades mexicanas o fondos mutualistas mexicanos que no sean promovidos o administrados por Ares, lo anterior en cumplimiento con la Inversión Mínima en México;

(xx) los gastos necesarios para mantener el registro y el listado de los Certificados en el RNV y la Bolsa;

(xxi) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso;

(xxii) cualquier gasto razonable incurrido por el Fiduciario o el Representante Común, conforme al Contrato de Fideicomiso;

(xxiii) cualquier compensación pagadera a los miembros del Comité Técnico, en su caso;

(xxiv) cualesquier gastos y costos derivados del mecanismo de Llamadas de Capital y las emisiones adicionales de Certificados conforme a una Emisión Adicional (incluyendo gastos y costos relacionados con la actualización ante la CNBV);

(xxv) cualquier otro gasto y costo incurrido por el Fideicomiso, el Administrador o sus Afiliadas en relación con los negocios u operación del Fideicomiso y sus Inversiones; y

(xxvi) la aplicación de la Reserva para Gastos de Asesoría, o cualesquier cantidades pagadas en relación con la contratación de Asesores Independientes.

“Indeval” significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“Información” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 15.5(b) del Contrato de Fideicomiso.

“Ingresos por Inversión” significa cualquier ingreso recibido por el Fideicomiso derivado de una Inversión, como resultado de la Desinversión de la misma.

“Inversión Mínima en México” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 6.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Inversión Originada por Terceros” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 6.1(b) del Contrato de Fideicomiso.

“Inversiones Permitidas” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el párrafo (a) de la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Inversiones” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 6.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Inversionista Participante” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso.

“IVA” significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

“Ley Aplicable” significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquier leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“LIC” significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“Límite de Suscripción” significa la fecha en la que los Certificados en circulación de una emisión de Certificados de una Serie o Subserie de Certificados deberán ser suscritos por los Tenedores correspondientes de conformidad con la Sección 3.1 Bis del Contrato de Fideicomiso.

“Línea de Suscripción” significa cualquier contrato de apertura de crédito, simple o revolvente, a celebrarse o contratarse por el Fiduciario, a efecto de financiar total o parcialmente cualquier Inversión, ya sea total o parcialmente, o pagar gastos o pasivos del Fideicomiso, con anticipación a, en sustitución o en ausencia de, llamadas de capital a los inversionistas relevantes.

“Lineamientos de Inversión” significa los lineamientos de inversión que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “C”, y, según sea aplicable, los lineamientos de inversión aplicables a cualquier Serie Subsecuente o subserie de Certificados, en cada caso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“LISR” significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“Llamada de Capital” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 7.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

“México” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Declaración I(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Miembro Independiente” significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente y que sea designada como Miembro Independiente del Comité Técnico.

“Monto de la Emisión Inicial” significa el monto total en Dólares (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial; en el entendido, que, en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la ampliación del Monto Máximo de la Emisión y, en consecuencia, el Monto Máximo de una Serie o Subserie, según corresponda, podrán ser considerados como parte de la emisión inicial, los Certificados previamente emitidos con motivo de las Emisiones Adicionales derivadas de las Llamadas de Capital de dicha Serie o Subserie, según corresponda..

“Monto Distribuible” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Máximo de la Emisión” significa la suma de los montos máximos de todas las Series y Subseries de Certificados efectivamente emitidas; mismo que se actualizará al momento de llevar a cabo la Emisión de Series o Subseries Subsecuentes.

“Monto Máximo de la Serie” significa, con respecto a cada Serie de Certificados, la cantidad máxima que deberá ser emitida con respecto a dicha Serie de Certificados, en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Máximo de la “Serie A”” significa, con respecto a la “Serie A” de Certificados, la cantidad máxima que deberá ser emitida con respecto a dicha Serie de Certificados, en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Máximo de la Subserie” significa, con respecto a cada Subserie de Certificados, la cantidad máxima que deberá ser emitida con respecto a dicha Subserie de Certificados, en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Negligencia Grave” significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacía, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.

“NIIF” significa las Normas de Contabilidad NIIF (*International Financial Reporting Standards o IFRS*) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*).

“Oficial de Cumplimiento” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“Notificación de Ejercicio” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso.

“Notificación de Emisión de Serie o Subserie Subsecuente” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 3.1-Bis(b) del Contrato de Fideicomiso.

“Pagos del Fideicomiso” significa los siguientes usos para los cuales se podrá destinar el Patrimonio del Fideicomiso: (a) pagos de Gastos de Emisión y Gastos del Fideicomiso; (b) pagos y aportaciones en relación con Inversiones, incluyendo el fondeo de compromisos de inversión y otros pagos u obligaciones de pago o aportación a los Vehículos de Inversión de conformidad con los términos de los mismos; (c) pago de cualquier endeudamiento incurrido por el Fideicomiso; (d) pagos para reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y (e) cualquier otro pago que deba llevarse a cabo conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

“Parte Relacionada” significa una “persona relacionada” (según dicho término se define en la LMV).

“Patrimonio del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 2.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Periodo de Inversión” significa respecto de (a) los Certificados “Serie A”, el periodo inversión establecido en la Sección 6.2(a) del Contrato de Fideicomiso; y (b) los Certificados de una Serie Subsecuente o Subseries de Certificados, el periodo de inversión que se señale en (i) la Notificación de Emisión de Serie o Subserie Subsecuente correspondiente o, en su caso, (ii) las resoluciones que aprueben los Tenedores de conformidad con la Sección 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso.

“Persona Exculpada” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la Sección 20.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Persona Indemnizada” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 20.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Persona Independiente” significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo, y del artículo 26 de la LMV; en el entendido, que dicha independencia se calificará respecto de los Vehículos de Inversión Walton, de Walton, del Administrador o de cualquier Persona Relacionada con dichas entidades.

“Persona” significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

“Personal” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 4.3(c) del Contrato de Fideicomiso.

“Personal Ares” significa los socios, miembros, administradores, consejeros, directores, funcionarios o empleados de Ares o de sus Afiliadas.

“Pesos” y “\$” significan la moneda de curso legal en México.

“Política de Operaciones con Partes Relacionadas” significa la política para operaciones con Partes Relacionadas descritas en el documento adjunto al Contrato de Fideicomiso como Anexo “E”.

“Presidente” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (j)(iii) de la Sección 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Proveedor de Precios” significa un proveedor de precios que cuente con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación de los Certificados de conformidad con el Anexo H Bis 5 de la Circular Única y que se encuentre autorizado por la CNBV para actuar como proveedor de precios.

“Recursos Netos de la Emisión Inicial” significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial menos los Gastos de Emisión pagados por el Fideicomiso.

“Reglamento de la Bolsa” significa el reglamento interior de la Bolsa correspondiente, según el mismo sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.

“Reinversión” significa la aplicación de los montos que sean transferidos de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversiones para la realización de Pagos del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, para llevar a cabo Inversiones o cumplir con llamadas de capital en relación con cualesquier Inversión.

“Reporte Anual” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (b) de la Sección 14.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Reporte Trimestral” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la Sección 14.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Representante Común” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso, o cualquier persona que sustituya dicho representante común de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

“Reserva para Gastos de Asesoría” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 11.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Reserva para Gastos” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 11.1 del Contrato de Fideicomiso.

“RFC” significa el registro federal de contribuyentes previsto por las disposiciones fiscales mexicanas.

“RMF” significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores.

“RUG” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (b)(iii) de la Sección 4.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Secretario” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (j)(iii) de la Sección 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Serie” significa cada serie de Certificados emitida por el Fideicomiso de conformidad con sus términos, incluyendo los Certificados “Serie A”, los Certificados de Series Subsecuentes y los Certificados de Subseries Subsecuentes.

“Serie Subsecuente” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso.

“Subserie” significa cada subserie de Certificados emitida por el Fideicomiso de conformidad con sus términos.

“Subserie Subsecuente” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso.

“Securities Act” significa la Ley de Valores de 1933 de EE. UU. (*U.S. Securities Act of 1933*), según sea modificada, y las reglas y disposiciones que se emitan al amparo de la misma.

“SHCP” significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

“Siefore” significa las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro.

“STIV” y “STIV-2” significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores operado por la CNBV.

“Tenedor” significa cada tenedor de Certificados.

“Título” significa, respecto de cada Serie o Subserie, el título que representa todos los Certificados correspondientes a dicha Serie o Subserie, emitidos por el Fideicomiso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

“Trimestre” significa, el trimestre calendario, o tratándose del primer trimestre del Fideicomiso, el periodo comprendido entre la fecha del presente y el primer trimestre calendario que sea al menos 60 días calendario posterior a la fecha del presente, y tratándose del último trimestre calendario del Fideicomiso, será el periodo que comienza inmediatamente después del penúltimo trimestre del Fideicomiso y que terminará en la fecha en que la disolución del Fideicomiso sea completada, según aplique.



“Valuador Independiente” significa el valuador independiente realice la valuación trimestral del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

“Vehículo de Inversión” significa la referencia conjunta a los Vehículos de Inversión Walton, y los Vehículos de Inversión de Terceros.

“Vehículo de Inversión de Terceros” significa cualquier fondo, vehículo de inversión, fideicomiso emisor de certificados de capital de desarrollo, cuenta, corporación o sociedad de responsabilidad limitada (*limited partnership*) promovida o administrada por cualquier administrador (diferente a Walton) que seguirá una estrategia de inversión específica (incluyendo sus respectivos fondos paralelos y vehículos de inversión alternativos, según corresponda).

“Vehículo de Inversión Ares” significa cualquier fondo, vehículo de inversión, fideicomiso, fideicomiso emisor de certificados de capital de desarrollo, cuenta, corporación o sociedad de responsabilidad limitada (*limited partnership*) promovida o administrada por Ares que seguirá una estrategia de inversión específica (incluyendo sus respectivos fondos paralelos y vehículos de inversión alternativos, según corresponda).

“Vehículos de Inversión Inmobiliarios” significa cualquier Vehículo de Inversión, cuyo objetivo principal de inversión sea invertir en deuda inmobiliaria, deuda relacionada con el sector inmobiliario, bienes inmuebles, capital privado inmobiliario o inversiones o financiamientos relacionados con el sector inmobiliario o deuda inmobiliaria, incluyendo la originación o adquisición directa o indirecta de cualquier producto, activo o participación inmobiliaria, relacionada con la deuda inmobiliaria o con el sector inmobiliario, el capital privado inmobiliario o un producto similar a la deuda inmobiliaria, o la inversión en ellos.

“Walton” significa Walton Street Capital, L.L.C. y sus Afiliadas, sucesores o cesionarias.

---

## Resumen ejecutivo:

---

**Evolución de los bienes, derechos o valores fideicomitidos.****Certificados “Serie A”.**

El 1o. de junio de 2021, el Fideicomiso realizó una oferta pública bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra “PRCERPI 21D”, por un monto máximo de la emisión (considerando las llamadas de capital) de US\$100,000,000, con fecha 3 de junio de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 200,000 Certificados Bursátiles “Serie A” (sin expresión de valor nominal) a un precio de US\$100 cada uno, el monto total de la emisión inicial es de US\$20,000,000.

El 9 de noviembre de 2021 se realizó la primera llamada de capital emitiendo 200,000 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$50 cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es US\$10,000,000.

El 30 de marzo de 2022 se realizó la segunda llamada de capital emitiendo 1,151,996 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$25 cada uno, el monto total de la segunda emisión adicional es US\$28,799,900.

El 16 de agosto de 2022 se realizó la tercera llamada de capital emitiendo 79,996 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$12.5 cada uno, el monto total de la tercera emisión adicional es US\$999,950.

El 2 de diciembre de 2022 se realizó la cuarta llamada de capital emitiendo 543,998 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$6.25 cada uno, el monto total de la cuarta emisión adicional es US\$3,399,988.

El 2 de marzo de 2023 se realizó la quinta llamada de capital emitiendo 3,391,996 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$3.13 cada uno, el monto total de la quinta emisión adicional es US\$10,599,988.

El 7 de julio de 2023 se realizó la sexta llamada de capital emitiendo 8,207,996 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$1.56 cada uno, el monto total de la sexta emisión adicional es US\$12,824,994.

El 9 de agosto de 2023 se realizó la séptima llamada de capital emitiendo 9,215,996 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$0.78125 cada uno, el monto total de la séptima emisión adicional es US\$7,199,998.

El 12 de enero de 2024 se realizó la octava llamada de capital emitiendo 5,887,997 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$0.390625 cada uno, el monto total de la octava emisión adicional es US\$2,299,999.

El 19 de septiembre 2024 se realizó la novena llamada de capital emitiendo 4,863,994 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US\$0.195313 cada uno, el monto total de la novena emisión adicional es US\$949,999.

A continuación, se presenta un resumen de las llamadas de capital realizadas.

| Capital contribuido por los Tenedores |                 |      |                   |     |
|---------------------------------------|-----------------|------|-------------------|-----|
| Trimestre                             | No. de emisión  |      | Monto contribuido | %   |
| 2do trim 2021                         | Emisión inicial | US\$ | 20,000,000        | 20% |
| 4to trim 2021                         | 1era emisión    |      | 10,000,000        | 10% |
| 1er trim 2022                         | 2da emisión     |      | 28,799,900        | 29% |
| 3er trim 2022                         | 3ra emisión     |      | 999,950           | 1%  |
| 4to trim 2022                         | 4ta emisión     |      | 3,399,988         | 3%  |
| 1er trim 2023                         | 5ta emisión     |      | 10,599,988        | 11% |
| 2do trim 2023                         | 6ta emisión     |      | 12,824,994        | 13% |
| 3er trim 2023                         | 7ma emisión     |      | 7,199,998         | 7%  |
| 1er trim 2024                         | 8va emisión     |      | 2,299,999         | 2%  |
| 3er trim 2024                         | 9na emisión     |      | 949,999           | 1%  |
| Total                                 |                 | US\$ | 97,074,816        | 97% |

Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de capital llamado, incluyendo la emisión inicial y las llamadas de capital asciende a US\$97,074,816, lo que corresponde al 97% del monto máximo de la emisión.



Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente de la “Serie A” ascendía a US\$146,643,567, mismos que se integraban de la siguiente manera.

| Descripción                                   | Número de certificados | Precio por certificado USD |      | Monto      |
|-----------------------------------------------|------------------------|----------------------------|------|------------|
| Emisión inicial Serie A                       | 200,000                | 100.000000                 | US\$ | 20,000,000 |
| Primera llamada de capital Serie A            | 200,000                | 50.000000                  |      | 10,000,000 |
| Segunda llamada de capital Serie A            | 1,151,996              | 25.000000                  |      | 28,799,900 |
| Tercera llamada de capital Serie A            | 79,996                 | 12.500000                  |      | 999,950    |
| Cuarta llamada de capital Serie A             | 543,998                | 6.250000                   |      | 3,399,988  |
| Quinta llamada de capital Serie A             | 3,391,996              | 3.125000                   |      | 10,599,988 |
| Sexta llamada de capital Serie A              | 8,207,996              | 1.562500                   |      | 12,824,994 |
| Séptima llamada de capital Serie A            | 9,215,996              | 0.781250                   |      | 7,199,998  |
| Octava llamada de capital Serie A             | 5,887,997              | 0.390625                   |      | 2,299,999  |
| Novena llamada de capital Serie A             | 4,863,994              | 0.195313                   |      | 949,999    |
| Cambios en el valor razonable de la inversión |                        |                            |      | 49,613,194 |
| Distribución de ISR a los Tenedores           |                        |                            |      | (44,443)   |

|                                                            |      |             |
|------------------------------------------------------------|------|-------------|
| Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente | US\$ | 146,643,567 |
|------------------------------------------------------------|------|-------------|

A continuación, se muestra la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes por el ejercicio 2025.

| Descripción                                                              | Importe     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomiso                  | 117,123,246 |
| Cambios en el valor razonable de la inversión                            | 29,542,868  |
| Distribución de ISR a los Tenedores                                      | (22,547)    |
| Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 31/12/2025 | 146,643,567 |

Certificados “Serie B”.

El 22 de mayo de 2023 se presentó el aviso con fines informativos al público inversionista de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, sin expresión de valor nominal, “Serie B”, identificados con clave de pizarra “PRCERPI 23D” emitidos bajo el mecanismo de derechos de suscripción por 500,000 certificados “Serie B”, a un precio de US\$100 cada uno, los cuales fueron liquidados el día 15 de junio de 2023. El monto de emisión inicial es de US\$50,000,000; asimismo, el monto máximo de certificados “Serie B” es de US\$65,000,000. No hubo modificación alguna a las demás características de la emisión.

El 12 de julio de 2023 se llevó a cabo la emisión adicional de 9,997 certificados “Serie B”, a un precio de US\$100 cada uno, el monto de primera emisión adicional es de US\$999,700.

Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de capital contribuido, incluyendo la emisión inicial y la primera emisión subsecuente asciende a US\$50,999,700, lo que corresponde al 78% del monto máximo de la emisión.



Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente de la “Serie B” ascendía a US\$76,504,766, mismos que se integraban de la siguiente manera.

| Descripción | Número de certificados | Precio por certificado USD |  | Monto |
|-------------|------------------------|----------------------------|--|-------|
|-------------|------------------------|----------------------------|--|-------|

| Descripción                                                       | Número de certificados | Precio por certificado USD |             | Monto             |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------|-------------------|
| Emisión inicial Serie B                                           | 500,000                | 100                        | US\$        | 50,000,000        |
| Primera emisión adicional Serie B                                 | 9,997                  | 100                        |             | 999,700           |
| Distribución de ISR a tenedores                                   |                        |                            |             | (201)             |
| Cambios en el valor razonable de la inversión                     |                        |                            |             | 25,505,267        |
| <b>Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente</b> |                        |                            | <b>US\$</b> | <b>76,504,766</b> |

A continuación, se muestra la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes por el ejercicio 2025.

|                                                                                 |  |  |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|--|-------------------|
| <b>Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 30/09/2025</b> |  |  | <b>67,684,992</b> |
| Distribución de ISR a tenedores                                                 |  |  | (164)             |
| Cambios en el valor razonable de la inversión                                   |  |  | 8,819,938         |
| <b>Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 31/12/2025</b> |  |  | <b>76,504,766</b> |

**Proyectos de inversión en los que invierte el Fideicomiso de manera directa o indirecta.**

### **Certificados “Serie A”.**

El 23 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó con el 100% de los votos el compromiso de inversión a través del vehículo de inversión identificado con el número 4958 denominado “Ares Real Estate México Fondo III 4958” (antes “Walton Street México Fondo III 4958”) (“Fondo III 4958”), por un monto de US\$100,000,000 (cien millones de dólares), dicha aprobación se llevó a cabo de conformidad con la cláusula 4.1, (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y en cumplimiento con la Política de Operaciones de Partes Relacionadas incluidas en el contrato de Fideicomiso dado que el Fondo III 4958 es un vehículo de inversión Ares como se define en el contrato de Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado aportaciones por el Fideicomiso al Fondo III 4958 por US\$94,963,495.

Cabe mencionar que el monto total comprometido corresponde al monto máximo de la emisión “Serie A”, por lo tanto, a la fecha del presente reporte, es la única inversión prevista por el Fideicomiso.

El porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Fondo es del 19.61%.

| Detalle de inversiones vs compromiso de inversión |      | Monto       | %    |
|---------------------------------------------------|------|-------------|------|
| Monto comprometido                                | US\$ | 100,000,000 | 100% |
| Compromiso contribuido                            |      | 94,963,495  | 95%  |
| Compromiso pendiente                              | US\$ | 5,036,505   | 5%   |

### **Resumen de inversiones realizadas por el Fideicomiso en el Fondo III 4958.**

El 24 de junio de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la primera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$2,285,452 (dos millones doscientos ochenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y dos dólares).

El 20 de agosto de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$3,327,681 (tres millones trescientos veintisiete mil seiscientos ochenta y uno dólares).

El 21 de septiembre de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la tercera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$9,983,045 (nueve millones novecientos ochenta y tres mil cuarenta y cinco dólares).

El 22 de octubre de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la cuarta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$13,088,880 (trece millones ochenta y ocho mil ochocientos ochenta dólares).

El 4 marzo de 2022 el Fideicomiso formo parte de la incorporación de nuevos inversionistas del Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de US\$2,345,454 (dos millones trescientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y cuatro dólares).

El 14 de marzo de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la quinta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$28,772,298 (veintiocho millones setecientos setenta y dos mil doscientos noventa y ocho dólares).

El 30 marzo de 2022 el Fideicomiso formo parte de la incorporación de un nuevo inversionista del Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de US\$2,155,829 (dos millones ciento cincuenta y cinco mil ochocientos veintinueve dólares).

El 30 junio de 2022 se notificó la realización de un ajuste por la entrada de inversionistas al Fondo III 4958 realizada con fecha 4 de marzo de 2022, a través de dicha notificación se solicitó reembolsar parte de la venta sus derechos fideicomisarios por un valor de US\$45,614 (cuarenta y cinco mil seiscientos catorce dólares).

El 2 de agosto de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la sexta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$5,490,330 (cinco millones cuatrocientos noventa mil trescientos treinta dólares).

El 16 de noviembre de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la séptima llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$3,333,415 (tres millones trescientos treinta y tres mil cuatrocientos quince dólares).

El 15 de febrero de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la octava llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$10,784,577 (diez millones setecientos ochenta y cuatro mil quinientos setenta y siete dólares).

El 20 de junio de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la novena llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$12,745,409 (doce millones setecientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos nueve dólares).

El 25 de julio de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la décima llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$6,862,913 (seis millones ochocientos sesenta y dos mil novecientos trece dólares).

El 21 de diciembre de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la décima primera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$2,745,165 (dos millones setecientos cuarenta y cinco mil ciento sesenta y cinco dólares).

A continuación, se presenta un resumen de las llamadas de capital realizadas por el Fideicomiso, incluye los reembolsos de patrimonio por la entrada de nuevos inversionistas al Fondo III 4958:

| Inversión      | No. de llamada de Capital | Fecha de Aviso |      | Compromiso realizado | Compromiso restante | % Compromiso realizado | % Compromiso restante |
|----------------|---------------------------|----------------|------|----------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|
|                |                           |                | US\$ |                      | 100,000,000         | -                      | 100%                  |
| Fondo III 4958 | Primera                   | 24/06/2021     |      | 2,285,452            | 97,714,548          | 2%                     | 98%                   |
| Fondo III 4958 | Segunda                   | 20/08/2021     |      | 3,327,681            | 94,386,867          | 6%                     | 94%                   |
| Fondo III 4958 | Tercera                   | 21/09/2021     |      | 9,983,044            | 84,403,823          | 16%                    | 84%                   |
| Fondo III 4958 | Cuarta                    | 22/10/2021     |      | 13,088,880           | 71,314,943          | 29%                    | 71%                   |
| Fondo III 4958 | Quinta                    | 14/03/2022     |      | 28,772,298           | 42,542,645          | 57%                    | 43%                   |
| Fondo III 4958 | Reembolso*                | 4/3/2022       |      | (2,345,454)          | 44,888,099          | 55%                    | 45%                   |
| Fondo III 4958 | Reembolso*                | 30/03/2022     |      | (2,155,829)          | 47,043,928          | 53%                    | 47%                   |
| Fondo III 4958 | Ajuste*                   | 30/06/2022     |      | 45,614               | 46,998,314          | 53%                    | 47%                   |
| Fondo III 4958 | Sexta                     | 2/8/2022       |      | 5,490,330            | 41,507,984          | 58%                    | 42%                   |
| Fondo III 4958 | Séptima                   | 16/11/2022     |      | 3,333,415            | 38,174,569          | 62%                    | 38%                   |
| Fondo III 4958 | Octava                    | 15/02/2023     |      | 10,784,577           | 27,389,992          | 73%                    | 27%                   |
| Fondo III 4958 | Novena                    | 20/06/2023     |      | 12,745,409           | 14,644,583          | 85%                    | 15%                   |
| Fondo III 4958 | Décima                    | 25/07/2023     |      | 6,862,913            | 7,781,670           | 92%                    | 8%                    |
| Fondo III 4958 | Décima primera            | 21/12/2023     |      | 2,745,165            | 5,036,505           | 95%                    | 5%                    |
| <b>Total</b>   |                           |                | US\$ | <b>94,963,495</b>    | <b>5,036,505</b>    | <b>95%</b>             | <b>5%</b>             |

\* Reembolso por venta de participación en la inversión Fondo III 4958.

## Certificados “Serie B”.

El 21 de junio de 2023 se firmó el convenio de adhesión entre el Fideicomiso CIB/3624, Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. , en su carácter de administrador del Fideicomiso y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria únicamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso del Portafolio Industrial Nacional (“Fideicomiso de Co-Inversión F/5110”), a través del cual el Fideicomiso acuerda comprometer la cantidad total de US\$54,322,475 como compromiso de capital. El Co-Inversionista acuerda pagar el Compromiso de Capital con los recursos obtenidos de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión “Serie B” listados en la BMV con clave de pizarra PRCERPI 23D.

Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado aportaciones del Fideicomiso al Portafolio Industrial Nacional por US\$50,357,664 como se muestra a continuación.

| Detalle de inversiones vs<br>compromiso de inversión |      | Monto      | %    |
|------------------------------------------------------|------|------------|------|
| Monto comprometido                                   | US\$ | 54,322,475 | 100% |
| Compromiso contribuido                               |      | 50,357,664 | 93%  |
| Compromiso pendiente                                 | US\$ | 3,964,811  | 7%   |

Al 31 de diciembre de 2025 es la única inversión prevista para la emisión “Serie B” del Fideicomiso.

El porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Portafolio Industrial Nacional es del 12.43%.

**Descripción y características principales del tipo de proyectos respecto de los cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social o participación.**

**Certificados “Serie A”.**

Al 31 de diciembre de 2025 el 100% de las inversiones del Fondo III 4958 son en México diversificadas en 10 estados de la República Mexicana (Coahuila, Nuevo León, Guanajuato, Querétaro, Chihuahua, Baja California, Jalisco, Tamaulipas, Estado de México y Ciudad de México) y todas en el sector industrial.

| Empresa o proyecto de inversión | Tipo de inversión | % propiedad del Fondo | Fecha inicial de inversión | Monto comprometido | Monto invertido | Valor razonable | Desinversiones |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Fondo III 4958                  | Capital           | 19.61%                | Jun 2021                   | 100,000,000        | 94,963,495      | 140,565,508     | N/A            |
|                                 |                   |                       |                            | 100,000,000        | 94,963,495      | 140,565,508     |                |

**Certificados “Serie B”.**

Al 31 de diciembre de 2025 el 100% de las inversiones del Portafolio Industrial Nacional son en México, todos los activos del portafolio se encuentran en mercados primarios, incluyendo Ciudad de México, Tijuana, Monterrey, Ciudad Juárez, Querétaro, Guanajuato, Saltillo, Toluca y Guadalajara.

A continuación, se muestra el detalle de la inversión en el Portafolio Industrial Nacional, incluyendo el reconocimiento del valor razonable de la inversión Al 31 de diciembre de 2025.

| Empresa o proyecto de inversión | Tipo de inversión | % propiedad del Fondo | Fecha inicial de inversión | Monto comprometido | Monto invertido | Valor razonable | Desinversiones |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Portafolio Industrial Nacional  | Capital           | 12.43%                | Jul 2023                   | 54,322,475         | 50,357,664      | 66,915,278      | N/A            |
|                                 |                   |                       |                            | 54,322,475         | 50,357,664      | 66,915,278      |                |

**Desempeño financiero y económico de las inversiones realizadas por el Fideicomiso.**

**Certificados “Serie A”.**



Durante el ejercicio 2025 se reconoció una utilidad por participación de resultados en inversiones de US\$29,742,495, llegando a un valor razonable de la inversión de US\$140,565,508.

| Inversión Fondo III 4958           | Acumulado año 2025 |
|------------------------------------|--------------------|
| Saldo Inicial                      | 116,139,807        |
| Aportaciones                       |                    |
| Distribución de operaciones        | (5,294,247)        |
| ISR Distribuido                    | (22,547)           |
| Cambio en el valor razonable, neto | 29,742,495         |
| Saldo final                        | 140,565,508        |
| % de Tenencia*                     | 19.61%             |

¹ Incluye participación LP's + GP

Certificados “Serie B”.

Durante el ejercicio 2025 se reconoció una utilidad por participación de resultados en la inversión Portafolio Industrial Nacional por US\$8,962,469, llegando a un valor razonable de la inversión de US\$66,915,278.

| Portafolio Industrial Nacional     | Acumulado año 2025 |
|------------------------------------|--------------------|
| Saldo Inicial                      | 67,319,422         |
| Aportaciones                       | -                  |
| ISR Distribuido                    | (164)              |
| Distribución de operaciones        | (9,366,449)        |
| Cambio en el valor razonable, neto | 8,962,469          |
| Saldo final                        | 66,915,278         |
| % de Tenencia*                     | 12.43%             |

¹ Incluye participación LP's + GP

Estados Financieros del Fideicomiso.

A continuación, se presentan los estados de situación financiera separados auditados del Fideicomiso Al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

| Estados de situación financiera separados |             |             |                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Al 31 de diciembre de 2025 y 2024         |             |             |                                                                               |             |             |
| (dólares americanos)                      |             |             |                                                                               |             |             |
| Activo                                    | 2025        | 2024        | Pasivo                                                                        | 2025        | 2024        |
| Efectivo                                  | 15,566,607  | 1,290,777   | Cuentas por pagar                                                             | 131,649     | 124,837     |
| Cuentas por cobrar                        | -           | 27,584      | Impuetos por pagar                                                            | 1,915       |             |
| Impuesto al valor agregado por recuperar  | 234,504     | 155,485     | Total del pasivo*                                                             | 133,564     | 124,837     |
| Inversión en fideicomiso no consolidable  | 207,480,786 | 183,459,229 | Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente                    | 223,148,333 | 184,808,238 |
| Total Activo                              | 223,281,897 | 184,933,075 | Total del pasivo y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente | 223,281,897 | 184,933,075 |

\*excluyendo los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.

A continuación, se presentan los estados separados de resultados auditados del Fideicomiso por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

| Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237                                    |      |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------------|
| Estados separados de resultados                                                |      |            |            |
| Años terminados Al 31 de diciembre de 2025 y 2024                              |      |            |            |
| (dólares americanos)                                                           |      |            |            |
|                                                                                | -    | 2025       | 2024       |
| Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos no consolidables | US\$ | 38,704,964 | 10,970,917 |
| Ingresos por intereses                                                         |      | -          | -          |
| Otros ingresos                                                                 |      | 3,241      | 22,114     |
|                                                                                |      | 38,708,205 | 10,993,031 |
| Gastos de operación:                                                           |      |            |            |
| Honorarios                                                                     |      | 300,514    | 239,369    |
| Gastos de mantenimiento                                                        |      | 60,688     | 120,761    |
| Otros                                                                          |      | 4,401      | 24,384     |
| Total de gastos de operación                                                   |      | 365,603    | 426,641    |
| Utilidad de operación                                                          | US\$ | 38,342,602 | 10,566,388 |
| Utilidad (pérdida) cambiaria, neta                                             |      | 20,204     | (31,755)   |
| Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes      | US\$ | 38,362,806 | 10,534,633 |

A continuación, se presentan los estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

| Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237                                                    |      |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|-------------|
| Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente |      |             |             |
| Años terminados Al 31 de diciembre de 2025 y 2024                                              |      |             |             |
| (dólares americanos)                                                                           |      |             |             |
|                                                                                                |      | 2025        | 2024        |
| Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente                                     | US\$ | 184,808,238 | 171,034,081 |
| Aportaciones recibidas durante el período                                                      |      | -           | 3,249,998   |
| Distribuciones realizadas durante el período                                                   |      | (22,711)    | (10,474)    |
| Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente                       |      | 38,362,806  | 10,534,633  |
| Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del período               | US\$ | 223,148,333 | 184,808,238 |

A continuación, se presentan los estados separados de flujos de efectivo netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

| Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237                                         |                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Estados separados de flujos de efectivo                                             |                   |                    |
| Años terminados Al 31 de diciembre de 2025 y 2024                                   |                   |                    |
| (dólares americanos)                                                                |                   |                    |
|                                                                                     | 2025              | 2024               |
| Flujos de efectivo de actividades de operación:                                     |                   |                    |
| Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes           | 38,362,806        | 10,534,633         |
| <b>Ajustes por:</b>                                                                 |                   |                    |
| (Utilidad) pérdida cambiaria, neta                                                  | (20,204)          | 31,755             |
| Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos no consolidables      | (38,704,964)      | (10,970,917)       |
| <b>Subtotal</b>                                                                     | <b>(362,362)</b>  | <b>(404,529)</b>   |
| Cuentas por pagar                                                                   | 6,812             | 53,019             |
| Impuestos por pagar                                                                 | 1,915             | -                  |
| Cuentas por cobrar                                                                  | 27,584            | (27,584)           |
| Impuestos al valor agregado por recuperar                                           | (79,019)          | (4,785)            |
| Distribución impuestos recibida del fideicomiso de inversión no consolidable        | 14,660,696        | 10,474             |
| Inversión en fideicomiso no consolidables, neto                                     | -                 | (2,745,165)        |
| <b>Flujos netos de efectivo utilizados (generados) por actividades de operación</b> | <b>14,255,626</b> | <b>(3,118,570)</b> |
| <b>Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento</b>                   |                   |                    |
| Aportaciones recibidas                                                              | -                 | 3,249,998          |
| Distribución de impuestos                                                           | -                 | (10,474)           |
| <b>Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento</b>          | <b>-</b>          | <b>3,239,524</b>   |
| <b>Aumento neto de efectivo</b>                                                     | <b>14,255,626</b> | <b>120,954</b>     |
| Efectivo al inicio del año                                                          | 1,290,777         | 1,201,578          |
| Efecto de tipo de cambio sobre efectivo                                             | 20,204            | (31,755)           |
| <b>Efectivo al final del año</b>                                                    | <b>15,566,607</b> | <b>1,290,777</b>   |

### Eventos relevantes ocurridos durante el periodo que se reporta.

La información sobre eventos relevantes ocurridos en el ejercicio 2025 se incorpora en el apartado [XBRL]Información relevante del periodo, asimismo, la información referente a factores de riesgo se encuentra en el apartado [XBRL]Factores de riesgo de este Reporte Anual.

### Cumplimiento con los contratos aplicables.

El Administrador del Fideicomiso no tiene conocimiento de algún incumplimiento material al Contrato del Fideicomiso o Contrato de Administración o cualquier contrato celebrado por el Fideicomiso y demás documentos de la emisión de los certificados bursátiles.

#### **Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.**

El Fideicomiso no tiene conocimiento de ningún proceso legal, judicial, administrativo o arbitral en contra del administrador, del patrimonio del fideicomiso, del fiduciario, o de cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores.

Asimismo, no se tiene conocimiento de algún procedimiento que pueda ser ejecutado por autoridades gubernamentales en contra del administrador, del patrimonio del fideicomiso, del fiduciario, o de cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores.

#### **Participantes relevantes en la operación del Fideicomiso.**

| <b>Partes del Fideicomiso</b>         |                                                                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Fideicomitente:                       | Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.               |
| Fiduciario:                           | Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple. División Fiduciaria. |
| Fideicomisarios en Primer Lugar:      | Los Tenedores de Certificados.                                           |
| Administrador:                        | Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.               |
| Representante Común de los Tenedores: | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.               |
| Intermediario Colocador:              | Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.           |
| Depositario:                          | S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.       |
| Bolsa de Valores:                     | Bolsa Mexicana de Valores (BMV)                                          |

#### **Deudores relevantes.**

##### **Certificados “Serie A”.**

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no tiene deudores relevantes que puedan significar un riesgo en el cumplimiento de las obligaciones del Fideicomiso.

##### **Certificados “Serie B”.**

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no tiene deudores relevantes que puedan significar un riesgo en el cumplimiento de las obligaciones del Fideicomiso.

#### **Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores.**

No existen otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como inversionistas con los que existan convenios de coinversión, avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Asimismo, no existen cambios respecto a terceros obligados con el Fideicomiso de lo reportado en el prospecto de colocación.

### **Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.**

Referirse a la sección *[XBRL]Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones*.

### **Principales Políticas de la Emisión.**

Emisión de Certificados “Serie A”.

De conformidad con los artículos 62, 63, 64 y 68 de la LMV, y el artículo 7 fracción IX de la Circular Única, y de conformidad con los términos y condiciones del Acta de Emisión, del Contrato de Fideicomiso y del Título, el Fiduciario deberá llevar a cabo la Emisión Inicial de Certificados “Serie A”, así como cualesquier otras Emisiones Adicionales de dichos Certificados “Serie A” de conformidad con lo siguiente:

(a) Emisión Inicial de Certificados “Serie A”. El Fiduciario realizará la oferta pública restringida de Certificados “Serie A” en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados “Serie A” por un monto que en ningún caso podrá ser menor al 20% del Monto Máximo de la Serie de los Certificados “Serie A”, y los Tenedores se obligan a realizar dicha aportación mínima inicial mediante la adquisición de Certificados “Serie A”, en el entendido, que el Fideicomitente, deberá instruir al Fiduciario a llevar a cabo la Emisión Inicial de los Certificados “Serie A”, así como todos aquellos actos necesarios o incidentales a la misma; incluyendo, sin limitación, la oferta pública de los mismos.

(b) Emisiones Adicionales. Sujeto a la actualización de la inscripción de los Certificados “Serie A” en el RNV, el Fiduciario llevará a cabo emisiones adicionales de Certificados “Serie A” conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso hasta por el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores de Certificados “Serie A”, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión. El Fiduciario no podrá llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados “Serie A” cuyo monto acumulado, junto el Monto de la Emisión Inicial de dichos Certificados “Serie A”, exceda del Monto Máximo de la Serie de los Certificados “Serie A”.

Llevar a cabo la Emisión Inicial y la oferta pública restringida de los Certificados “Serie A” y la Emisión Inicial de Certificados “Serie B”, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, en ningún caso, el monto total de las Emisiones de los Certificados de todas las Series, consideradas en su conjunto, podrán exceder el Monto Máximo de la Emisión;

El Administrador podrá llevar a cabo reaperturas de las Emisiones o incrementar el Monto Máximo de la Emisión siempre y cuando (i) obtenga las autorizaciones requeridas para dicha ampliación o reapertura, incluyendo, sin limitación, la aprobación de la CNBV y de la Bolsa de Valores correspondiente; (ii) dicha ampliación o reapertura esté sujeta en todos sus términos a la Circular Única y de la LMV; (iii) dicha

ampliación o reapertura sea aprobada por la Asamblea de Tenedores o a la Asamblea Especial en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y (iv) se lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV; en el entendido, que los Certificados Bursátiles que documenten dichas reaperturas de la Emisión deberán tener los mismos términos y condiciones a los establecidos en los Títulos o en el Acta de Emisión en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados de la Serie correspondiente, según resulte aplicable.

### **Principales Políticas sobre la protección de los intereses de los Tenedores.**

En términos generales, los Tenedores de los Certificados contarán con las protecciones previstas en el inciso a) de la fracción VI del Artículo 7 de la Circular Única de Emisoras, así como con acceso a la información que en términos de la misma Circular Única de Emisoras debe publicarse a través de los medios establecidos por la CNBV y BMV y demás reportes establecidos en el Contrato de Fideicomiso, asimismo, la Emisión de Certificados ha designado un Oficial de Cumplimiento con la finalidad de que dicho Oficial de Cumplimiento revise que los costos y gastos en los cuales incurre el Fideicomiso sean necesarios para el funcionamiento del Fideicomiso y revise el cumplimiento del Fideicomiso con la normativa aplicable y con los Documentos de la Emisión, derivado de lo anterior dicho Oficial de cumplimiento emitirá un reporte trimestral a los miembros del Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores sobre las funciones de vigilancia llevadas a cabo en el periodo reportado.

Por otra parte, el Administrador cuenta con un manual de inversiones aplicable a todos los vehículos de inversión públicos y privados o entidades a través de los cuales se realizan las inversiones de conformidad con el Contrato del Fideicomiso. El Equipo de Inversiones de Ares es responsable de identificar posibles oportunidades de inversión y participar en la adquisición, monitoreo / administración de activos de cada inversión adquirida por un Vehículo de Inversión, la intención de estas políticas del proceso de inversión es tratar de garantizar que todas las posibles inversiones se revisen y se gestionen de acuerdo con los objetivos de inversión y las restricciones aplicables a los Vehículos de Inversión. Ares también ha establecido un comité de riesgos de inversión, el cual analiza y aprueba todas las decisiones de inversión analizadas por el comité de inversión, asimismo, tiene como objetivo documentar los principales riesgos y mitigantes de los mismos a través de la evaluación de la información documental y de campo.

Asimismo, el Fideicomiso, a través del Administrador cuenta con un código de ética y manual de cumplimiento normativo aplicable para todos los empleados del Administrador, incluidos los directivos relevantes y miembros de los comités de inversión y riesgos.

A continuación, se presenta un resumen de protección de los intereses de los Tenedores de Certificados a cargo de distintas personas y órganos relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso, así como de las funciones de estos.

#### **-El Fiduciario.**

(a) Facultades del Fiduciario. El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del artículo 391 de la LGTOC; en el

entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones de quienes, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, estén autorizados para instruir al Fiduciario o en caso de actos urgentes, conforme lo faculte la Ley Aplicable; en el entendido, además, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento como un buen padre de familia.

(b) Términos y Condiciones de los Servicios del Fiduciario. Cada uno del Administrador y el Representante Común, en este acto expresamente convienen con el Fiduciario en lo siguiente:

(i) El Fiduciario llevará a cabo la emisión de los Certificados exclusivamente en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título personal y/o individual con respecto al pago de los mismos.

(ii) El Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan, a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, y deberá actuar en todo momento como un buen padre de familia, y verificar, por medio de la información que le sea proporcionada de conformidad con la Sección 4.4 del Contrato, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar conforme a los demás documentos que de conformidad con el Contrato deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, de conformidad con lo establecido en el Contrato. El Fiduciario no será responsable de (1) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del Contrato de Fideicomiso, (2) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso, (3) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso, (4) cualquier declaración hecha por las otras partes del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, (5) 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 Contrato de Fideicomiso según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable; y (6) cualesquier hechos, actos y omisiones del Administrador, del Comité Técnico, del Representante Común o de terceros, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, salvo que exista dolo, fraude, mala fe y/o negligencia por parte del Fiduciario.

(iii) El Fiduciario se compromete a llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio (el "RUG") en términos del artículo 389 de la LGTOC, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la celebración del mismo. Para realizar lo anterior, el Fiduciario, podrá instruir a un fedatario público en México para llevar a cabo la inscripción en el mencionado registro. El Fiduciario tiene la obligación de registrar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso en el RUG, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la celebración de dicha modificación. Cualquier gasto o costo derivado de la inscripción de Contrato de Fideicomiso en el RUG será considerado como Gasto de Emisión y la inscripción de sus modificaciones serán consideradas como Gasto del Fideicomiso. El Fiduciario deberá entregar al Representante Común evidencia de la inscripción en el RUG

de este Contrato, así como cualquier modificación al mismo, a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la cual se lleve a cabo el registro correspondiente. En caso de que el Fiduciario no cumpla con dicha obligación, será responsable de daños y perjuicios que resulten de dicho incumplimiento.

(iv) El Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones que le sean aplicables conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y, según resulte aplicable, conforme a las instrucciones previas del Comité Técnico, cuando éstas resulten necesarias.

(c) Situaciones no Previstas. En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones de este Contrato y la Ley Aplicable, el Fiduciario deberá dar aviso al Administrador (con copia al Representante Común) de tal situación a efecto de que el Administrador gire las instrucciones pertinentes con base en las cuales deberá actuar el Fiduciario conforme a los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que en el caso que dicha situación afecte adversamente los derechos de los Tenedores, se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

(d) Responsabilidad Civil. Conforme a la regla 5.2 de la Circular 1/2005, el Fiduciario asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato y otros Documentos de la Emisión, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(e) Información a la Bolsa. El Fiduciario le proporcionará a la Bolsa, a través de la Persona que el Fiduciario designe de tiempo en tiempo, mediante notificación a la Bolsa, la información requerida bajo el Reglamento de la Bolsa, así como su consentimiento de tal manera que, en caso de incumplimiento de dicha obligación como resultado de su negligencia, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Reglamento de la Bolsa. El Comité Técnico supervisará que el Fiduciario cumpla con las obligaciones establecidas en esta Sección 4.4.

(f) Remoción del Fiduciario. El Fiduciario podrá ser removido en cualquier momento por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido, que el Fiduciario deberá ser notificado por el Representante Común por escrito de dicha remoción, con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que deba surtir efectos dicha remoción; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 15 días naturales, un fiduciario sustituto deberá ser nombrado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, y deberá haber aceptado dicho nombramiento en términos del Contrato de Fideicomiso.

(g) Renuncia del Fiduciario. El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento en el supuesto referido en el artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá notificar por escrito al Administrador y al Representante Común su intención de renunciar con por lo menos 90 días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; y en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del Contrato de Fideicomiso hasta que un fiduciario sustituto haya sido designado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito tomado posesión de su cargo, y entrado en funciones.



En caso de que el Fiduciario renuncie o de cualquier otra forma deje de actuar como fiduciario del Fideicomiso, deberá preparar estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso y entregarla al Representante Común con por lo menos 30 días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos la renuncia. El Representante Común tendrán un plazo adicional de 30 días naturales para revisar y analizar dichos estados de cuenta y demás información entregada por el Fiduciario y realizar los comentarios o aclaraciones que estimen pertinentes. Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios de Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso.

(h) Verificación de la Información. El Fiduciario deberá verificar todas las cantidades e información presentada por el Fideicomitente o el Administrador, específicamente en relación con los reportes y distribuciones de efectivo a los Tenedores.

(i) Verificación del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario deberá verificar, a través de la información que le sea proporcionada para dichos efectos por las Personas responsables el estado y la existencia del Patrimonio del Fideicomiso, en términos de lo previsto en la Sección 2.4 (ii) del Contrato de Fideicomiso.

### **-El Representante Común.**

Derechos y Obligaciones del Representante Común. Se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, en términos del Contrato de Fideicomiso.

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en el artículo 68 de la Circular Única, con las precisiones y aclaraciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, los artículos aplicables de la LMV y la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellas incluidas en los Títulos y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Títulos, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que el Representante Común sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos.

Las facultades y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, las siguientes:

(i) suscribir el Título correspondiente a cada Emisión y el Acta de Emisión, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para llevar a cabo el canje de los Títulos y la actualización de registro en el RNV, como resultado de una Emisión Adicional;

(ii) verificar la constitución del Fideicomiso;

(iii) verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) notificar a los Tenedores, de conformidad con lo establecido en la presente Sección, sobre cualquier incumplimiento del Fiduciario o del Administrador con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, según sea el caso;

(v) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos de los Títulos y el presente Contrato así lo requieran, y/o cuando lo considere necesario o conveniente, para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores, así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas;

(vi) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(vii) firmar, en representación de los respectivos Tenedores, los documentos y contratos a ser celebrados con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato, así como cualesquier modificaciones a los mismos, de conformidad con las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, en términos del Contrato de Fideicomiso;

(viii) llevar a cabo todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(ix) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos Certificados y el Contrato de Fideicomiso, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

(x) proporcionar a cualquier Tenedor que lo solicite por escrito, a cuenta de dicho Tenedor, cualesquier reportes que hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario o por el Administrador;

(xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Títulos, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte; y

(xii) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones del Representante Común de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

El Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico o en la Asamblea de Tenedores, ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, los cuales serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

#### **-Oficial de Cumplimiento.**

Los Tenedores contarán con el derecho a designar a un oficial de cumplimiento (el “Oficial de Cumplimiento”) de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, para que dicho Oficial de Cumplimiento realice las siguientes funciones: (i) revisar que los costos y gastos en los cuales

incurre el Fideicomiso sean necesarios para el funcionamiento del Fideicomiso; y (ii) revisar el cumplimiento del Fideicomiso con la normativa aplicable, así como con los Documentos de la Emisión.

Dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada trimestre durante la vigencia del Contrato Administración, el Oficial de Cumplimiento preparará y entregará a los miembros del Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un reporte que deberá contener, una descripción sobre las funciones de vigilancia llevadas a cabo por dicho Oficial de Cumplimiento durante el trimestre inmediato anterior.

### **-Asambleas de Tenedores.**

La Asamblea tendrá las siguientes facultades:

(i) discutir y, en su caso, aprobar la remoción y sustitución del Administrador conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración;

(ii) discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Representante Común de conformidad con lo establecido en la Sección 4.3 del Contrato de Fideicomiso;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Sección 4.4 del Contrato de Fideicomiso;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión de conformidad con la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso;

(v) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier operaciones a ser realizadas directamente entre el Fideicomiso y Partes Relacionadas del Administrador que representen un Conflicto de Interés respecto del Administrador, excepto en la medida permitida bajo la Política de Operaciones con Partes Relacionadas del Fideicomiso;

(vi) discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera modificaciones a los Lineamientos de Inversión (adjuntos al presente como Anexo "C");

(vii) discutir y, en su caso, aprobar la extensión o terminación anticipada, del Periodo de Inversión conforme a lo previsto en la Sección 6.2 del Contrato de Fideicomiso;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso (incluyendo, sin limitar, los Fines del Fideicomiso), al Contrato de Administración, al Acta de Emisión y al Título correspondiente, sujeto a las disposiciones establecidas en la Sección 19.2 del Contrato de Fideicomiso, así como cualquier incremento en los esquemas de compensación, comisiones por administración o cualquier otro concepto pagadero directamente por el Fideicomiso en favor del Administrador y/o de los miembros del Comité Técnico;

(ix) discutir y, en su caso, calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(x) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier extensiones a la vigencia del Fideicomiso, en caso de resultar aplicable, conforme a lo establecido en la Sección 17.1 del Contrato de Fideicomiso;

(xi) discutir y, en su caso, aprobar cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión, del Monto Máximo de la Serie y/o el Monto Máximo de la Subserie, o del número de Certificados emitidos, en el entendido, que el Monto Máximo de las Series o Subseries, considerado en conjunto para todas las Series y Subseries en circulación, no deberá exceder del Monto Máximo de la Emisión, y con respecto a una Emisión llevada a cabo de conformidad con la Sección 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar los términos (incluyendo precio) y condiciones en los que el derecho de preferencia relacionado con dicha Emisión será ejercido;

(xii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier modificaciones o renunciaciones a las limitaciones de endeudamiento establecidas en la Sección 8.1(b) del Contrato de Fideicomiso;

(xiii) discutir y, en su caso, aprobar la terminación anticipada del Fideicomiso de conformidad con la Sección 18.1 del Contrato de Fideicomiso;

(xiv) discutir y, en su caso, aprobar la cancelación del registro de todos los Certificados en el RNV, conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 108 de la LMV;

(xv) discutir y, en su caso, aprobar la contratación de una Línea de Suscripción y la celebración de un Convenio de Línea de Suscripción relevante;

(xvi) discutir y, en su caso, aprobar el plan correctivo presentado por el Administrador (o por el tercero designado para dichos efectos), respecto de un incumplimiento a las restricciones de inversión, de conformidad con la Sección 6.1(d) del Contrato de Fideicomiso;

(xvii) discutir y, en su caso, aprobar decisiones en representación del Fideicomiso en relación con aquellos asuntos que requieran el voto, consentimiento u otra determinación de los inversionistas en cualesquier Vehículos de Inversión en los que el Fideicomiso invierta, incluyendo sin limitación, aumentos en cantidades pagaderas al socio general (general partner) o administrador bajo dichos Vehículos de Inversión, como, en su caso, se requiera en los documentos corporativos del Vehículo de Inversión subyacente; en el entendido, que el presente inciso (xvii) no otorga ningún derecho a consentir o aprobar asuntos respecto de cualquier Vehículo de Inversión subyacente a menos que dicho derecho de consentimiento o aprobación se establezca en los documentos corporativos del Vehículo de Inversión de que se trate y el Fideicomiso estará obligado por cualquier decisión tomada por los inversionistas o por el comité de asesoría del Vehículo de Inversión aplicable o de cualquier forma en los términos de los documentos corporativos del Vehículo de Inversión aplicable;

(xviii) discutir y, en su caso, aprobar la designación del representante del Fideicomiso en el comité técnico, comité de asesoría o cualquier otro órgano de gobierno corporativo similar en cualquier Vehículo de Inversión en el cual el Fideicomiso haya invertido, según sea aplicable, en la medida que el Fideicomiso esté facultado para designar a dicho representante;

(xix) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier otros asuntos presentados a la Asamblea de Tenedores por el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común, la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico o cualquier otra parte autorizada para presentar asuntos a la Asamblea de Tenedores conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(xx) discutir y, en su caso, aprobar la designación inicial del Valuador Independiente, y cualquier sustitución de éste y del Proveedor de Precios, así como confirmar la independencia del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios, según sea el caso;

(xxi) discutir y, en su caso, aprobar la designación inicial del Contador del Fideicomiso, y cualquier sustitución de éste;

(xxii) discutir y, en su caso, aprobar la reinversión en cualquier Vehículo de Inversión en que el Fideicomiso invierta, o en su caso, dejar de reinvertir en el mismo; en el entendido, que el presente párrafo (xxii) no afectará, eliminará o limitará cualquier obligación que el Fideicomiso tenga respecto de los asuntos de reinversión que se establezcan en los documentos corporativos de cualquier Vehículo de Inversión;

(xxiii) discutir y, en su caso, aprobar la contratación del Oficial de Cumplimiento para los efectos descritos en el Contrato de Administración;

(xxiv) discutir y, en su caso, instruir al Fiduciario a realizar Inversiones Originadas por Terceros estrictamente de conformidad con lo previsto en la Sección 6.1 del Contrato de Fideicomiso;

(xxv) discutir y, en su caso, aprobar la emisión de Series o Subseries Subsecuentes de Certificados y las modificaciones a los Documentos de la Emisión que resulten necesarios para llevar a cabo dichas emisiones;

(xxvi) discutir y, en su caso, aprobar la manera en que el Flujo Neto del Fideicomiso será distribuido, e instruir al Administrador (o a cualquier tercero designado para dichos efectos) a que instruya al Fiduciario a llevar a cabo Distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(xxvii) discutir y, en su caso, instruir al Fiduciario a llevar a cabo operaciones de cobertura de conformidad con lo previsto bajo la Sección 13.2 del Contrato de Fideicomiso;

(xxviii) discutir y, en su caso, calificar la independencia de los Asesores Independientes, cuando la Asamblea de Tenedores instruya al Fiduciario la contratación de los mismos; y

(xxix) cualesquier otras facultades previstas en el Contrato, cualquier otro Documento de la Emisión y/o la Ley Aplicable.

**-El Comité Técnico.**

## Funciones del Comité Técnico:

- (i) supervisar el cumplimiento de las disposiciones de los Documentos de la Emisión;
- (ii) proponer a la Asamblea de Tenedores modificaciones a los Documentos de la Emisión;
- (iii) revisar el desempeño del Administrador en términos del Contrato de Administración;
- (iv) revisar el reporte trimestral proporcionado por el Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, según sea el caso;
- (v) solicitar información y documentación al Administrador que sea necesaria para que el Comité Técnico desempeñe sus funciones, dentro de los plazos y en la forma que dicho Comité Técnico lo determine, sujeto a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso;
- (vi) la mayoría de los Miembros Independientes podrán solicitar (A) al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores y que se incluyan en el orden del día los puntos que consideren apropiados, y (B) al Fiduciario que publique eventos relevantes y otra información que estimen que debe hacerse pública de conformidad con la Circular Única, la LMV y cualquier otra Ley Aplicable;
- (vii) discutir y, en su caso, aprobar por la mayoría de los Miembros Independientes un plan correctivo en caso de que el Fideicomiso incumpla las restricciones establecidas en la Sección 6.1(d) del Contrato de Fideicomiso;
- (viii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Auditor Externo;
- (ix) discutir y, en su caso, calificar la independencia de los Asesores Independientes, cuando el Comité Técnico instruya al Fiduciario la contratación de los mismos; y
- (x) discutir, y en su caso, aprobar cualquier otro asunto sometido a consideración del Comité Técnico por el Administrador o por cualquier otra Persona facultada para realizarlo en términos del Contrato de Fideicomiso.

En virtud de lo anterior, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el artículo 7, fracción IX, inciso (a), numeral 4 de la Circular Única, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Dichas facultades, junto con las facultades descritas en los incisos (i) a (x) anteriores, no podrán ser delegadas.

---

## Factores de riesgo:

---

Se informa que durante el periodo reportado no existieron cambios relacionados con factores de riesgo presentados en el prospecto de colocación.

El Fideicomiso no tiene riesgos asociados con la ejecución de garantías o coberturas contratadas.

El Fideicomiso no tiene riesgo de concentración en un deudor o grupo de deudores significativo.

El Fideicomiso no tiene riesgos asociados a gravámenes o contingencias sobre los bienes, derechos o valores.

No existe garantía de que el Fideicomiso será rentable o de que, en caso de serlo, generará un rendimiento o alcanzará una tasa de rendimientos determinados. Los Tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

No existe garantía de que el Fideicomiso será rentable o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento.

Los Tenedores únicamente deben adquirir los Certificados si están preparados para asumir la pérdida total de su Inversión.

- **Riesgo de ausencia de obligación de pago.**

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los tenedores. sólo se harán distribuciones a los tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles suficientes que formen parte del patrimonio del fideicomiso. el fideicomitente, fiduciario, el representante común, el administrador, el intermediario colocador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los certificados bursátiles, salvo en el caso del fiduciario con los recursos que forman parte del patrimonio del fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el contrato de fideicomiso. en caso de que no hubiere suficientes recursos en el patrimonio del fideicomiso para hacer distribuciones conforme a los certificados bursátiles, los tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar del fideicomitente, del fiduciario, del representante común, del administrador, del intermediario colocador, ni de sus respectivas subsidiarias o afiliadas, el pago de dichas cantidades. asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el patrimonio del fideicomiso, los tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos que formen parte del patrimonio del fideicomiso.

Las distribuciones dependerán de la disponibilidad de rendimientos generados por las inversiones. dichos rendimientos dependerán de la capacidad del administrador para identificar, negociar, implementar y cerrar tanto oportunidades de inversión como de desinversión. asimismo, las distribuciones dependen del rendimiento de los vehículos de inversión. no hay certeza de que el administrador será capaz de identificar dichas oportunidades de una manera efectiva, que será capaz de implementarlas o cerrarlas exitosamente o que el rendimiento de los vehículos de inversión generará distribuciones. cualquier monto que se invierta en los vehículos de inversión puede perderse en su totalidad. los posibles inversionistas deben considerar la posibilidad de que el fideicomiso no pueda hacer distribuciones en lo absoluto o que el monto de dichas distribuciones no se compare con otras oportunidades de inversión alternativas.

**El Fideicomiso es de reciente creación y no tiene antecedentes operativos.**

El Fideicomiso y el Administrador no tienen antecedentes operativos. El Fideicomiso está sujeto a los riesgos de negocios, incluyendo el riesgo de no cumplir con sus objetivos de inversión. No obstante, la experiencia con la que cuenta Ares en el sector inmobiliario, no hay certeza en relación con el éxito de las Inversiones que el Fideicomiso propone llevar a cabo.

**Responsabilidad Limitada.**

Los Tenedores de Certificados únicamente tendrán, sujeto a lo pactado en el Contrato de Fideicomiso, recurso en contra de los activos y recursos comprendidos en el Patrimonio del Fideicomiso, y bajo ninguna circunstancia el Fiduciario ni el Administrador, ni Ares serán responsables por el pago de dichas cantidades.

**Ausencia de la obligación de efectuar Distribuciones; subordinación de las Distribuciones.**

Ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común, ni sus respectivas subsidiarias y Afiliadas, tienen obligación de efectuar Distribuciones o de pagar cualesquiera otras cantidades a los Tenedores. En el evento que los activos y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso resulten



insuficientes para devolver a cada Tenedor una cantidad igual a su inversión en los Certificados, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar el pago de dicha cantidad al Fiduciario, al Administrador o al Intermediario Colocador, o a sus respectivas Afiliadas. El Administrador no puede garantizar y no puede predecir si se pagarán Distribuciones a los Tenedores, el importe de las mismas o la disponibilidad de efectivo distribuible, dado que la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones dependerá de sus flujos de efectivo, su situación financiera y otros factores relacionados con sus inversiones. Dichos factores incluyen la capacidad del Fideicomiso para generar una cantidad de efectivo suficiente para pagar gastos, cubrir cualquier servicio de deuda y liquidar otros pasivos en la fecha en que los mismos se vuelvan exigibles. Además, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, se deben crear y reponer ciertas reservas durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. Por tanto, el pago de Distribuciones dependerá en gran medida de las decisiones discrecionales del Administrador. Ni el Administrador, ni sus Afiliadas tienen obligación de mantener o garantizar un determinado nivel de Distribuciones. El Fideicomiso incurre en gastos esenciales para llevar a cabo sus operaciones y cumplir con la Ley Aplicable. Los gastos del Fideicomiso incluyen, entre otros, los honorarios pagaderos al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo y al Proveedor de Precios, así como los gastos necesarios para mantener el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los mismos en la Bolsa. El Fiduciario pagará los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de efectuar cualquier Distribución a los Tenedores.

### **Operación del Fideicomiso.**

La operación adecuada del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. Si cualquiera de dichas Personas o cualesquiera otras personas obligadas con el Fideicomiso, no cumplen con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o cualquier documento relacionado), el Fideicomiso no operará como está contemplado, lo cual podría resultar en daños, pérdidas o retrasos hacia los Tenedores.

Adicionalmente, los Tenedores deberán tener en cuenta que dependerán del Administrador para encabezar y administrar los asuntos del Fideicomiso. El Fideicomiso no permitirá que los Tenedores se involucren activamente en la administración y los negocios del Fideicomiso (excepto por aquellos derechos contemplados en el Contrato de Fideicomiso).

### **El Fideicomiso es vulnerable a riesgos relacionados con inversiones no controladas e inversiones con terceros.**

El Fideicomiso mantendrá una participación no controlada en sus inversiones y, por lo tanto, tendrá capacidad limitada para proteger su posición en dichas inversiones. El Fideicomiso generalmente mantendrá una participación minoritaria en dichos Vehículos de Inversión en que realice una Inversión o invierta de manera pasiva o con carácter de socio limitado (*limited partner*). Mientras que en dichos escenarios, el Fideicomiso se puede beneficiar del control o influencia que ejerza el Administrador o sus Afiliadas a través de otros vehículos de coinversión que controlan, dichas inversiones podrían involucrar riesgos en relación con la participación de terceros, incluyendo la posibilidad de que terceros tengan dificultades legales, financieras o regulatorias que resulten en un impacto negativo sobre dicha inversión, o que pudieran tener un interés o metas económicas o comerciales que sean inconsistentes con aquellas del Fideicomiso, o bien que pudieren

estar en una posición para tomar (o bloquear) una acción de forma contraria al objetivo de inversión del Fideicomiso. Adicionalmente, en los casos en que dichas inversiones no controladas involucren un grupo tercero que lleve la administración, dicho grupo tercero podrían recibir acuerdos de compensación relativos a dichas inversiones, incluyendo acuerdos de incentivos de compensación, que podrían crear incentivos distintos o contrarios a aquellos del Fideicomiso. Estos factores podrían afectar la capacidad del Fideicomiso para llevar a cabo sus objetivos de inversión de manera exitosa y podrían tener un efecto material adverso sobre el desempeño del Fideicomiso.

### **Las obligaciones de los contratos de crédito podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso.**

El fideicomiso podrá incurrir en deuda. Los contratos en que consten dichos créditos podrían imponer al Fideicomiso, diversas obligaciones financieras y de cualquier otra naturaleza en términos de mercado, tales como mantener una cobertura crediticia e índices de apalancamiento y mantener cobertura de seguro. Estas obligaciones podrían afectar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, incluyendo limitaciones para la adquisición o venta de activos, incurrir en deuda adicional, realizar aumentos de capital y realizar distribuciones, y la incapacidad de cumplir con dichas obligaciones podría resultar en un evento de incumplimiento conforme al contrato de crédito aplicable, a pesar de haber satisfecho las obligaciones de pago. Si el Fideicomiso incumple con sus obligaciones crediticias de pago, se le podrá requerir que pague dicho crédito, junto con los intereses moratorios correspondientes para evitar una rescisión. La imposibilidad del Fideicomiso para refinanciar su deuda en términos favorables podría tener un efecto adverso al Fideicomiso, en su condición financiera, resultados de operación, flujo de efectivo y capacidad para realizar Distribuciones.

- **Riesgo de afectaciones por causas de fuerza mayor.**

Las inversiones del Fideicomiso podrían verse afectadas por causas de fuerza mayor (es decir, acontecimientos fuera del control de la parte que afirma que el acontecimiento ha ocurrido, incluyendo, entre otros, casos fortuitos, incendios, inundaciones, terremotos, brotes de una enfermedad infecciosa, pandemias o cualquier otra contingencia grave de salud pública, guerra, terrorismo y huelgas). Algunos eventos de fuerza mayor podrían afectar adversamente la capacidad de una parte (incluyendo una inversión o una contraparte del Fideicomiso) para cumplir con sus obligaciones hasta que pueda remediar la causa de fuerza mayor. Además, el costo para una inversión o el Fideicomiso de reparar o reemplazar los activos dañados como resultado de dicha causa de fuerza mayor podría ser considerable. Ciertas causas de fuerza mayor (como una guerra o el brote de una enfermedad infecciosa) podrían tener un impacto negativo más amplio en la economía mundial y la actividad comercial internacional en general, o en cualquiera de los países en los que el Fideicomiso pudiera invertir específicamente. Por ejemplo, las inversiones del Fideicomiso podrían verse afectadas por la pandemia del COVID-19 o por otras pandemias, epidemias y brotes que pudieran surgir en el futuro. La grave propagación y la prolongada duración de un brote de una enfermedad infecciosa podría provocar el cierre de fábricas y empresas y tener efectos adversos en la actividad económica, entre otras cosas, perturbaciones o restricciones en las cadenas de suministro, el cierre de instalaciones o la disminución de la demanda de productos y servicios. Adicionalmente, una intervención gubernamental importante en la industria, incluyendo la nacionalización de una industria o la toma del control sobre una o más inversiones o sus activos, podría dar

lugar a pérdidas para el Fideicomiso, incluyendo si su inversión en dicha inversión se cancela, se anula o se adquiere (lo que podría darse sin que medie el pago de lo que el Fideicomiso considera una compensación adecuada). Por lo tanto, cualquiera de los casos anteriores afectaría adversamente el valor y el rendimiento del Fideicomiso y sus inversiones, así como la capacidad del Fideicomiso para alcanzar sus objetivos de inversión.

- **Riesgo altas tasas de interés en México podrían aumentar los costos de financiamiento.**

Es posible que el Banco de México aumente la tasa de interés de referencia. Por lo tanto, si el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión invierten en endeudamiento denominado en Pesos en el futuro, podría ser a una tasa de interés elevada, misma que podría estar expuesta a cambios, lo cual podría tener un efecto adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso.

- **Riesgos de reformas fiscales y legales inesperadas podrían tener un impacto adverso en el Fideicomiso.**

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los Certificados Bursátiles o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas.

Además, no existe garantía de que el régimen legal aplicable a los Certificados Bursátiles, a los activos y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, a las Inversiones y, en dicho supuesto, al régimen de inversión de ciertos inversionistas, no sufrirá modificaciones que puedan tener efectos adversos.

#### **Riesgos relacionados con la industria inmobiliaria.**

- **Riesgos relacionados con los rendimientos generados por las Inversiones.**

Los rendimientos generados por las inversiones de capital en el sector inmobiliario dependen en gran medida de los costos relacionados con el desarrollo y la adquisición de los proyectos, de los ingresos provenientes de los pagos de rentas, de la apreciación del valor de las propiedades, y de los gastos de operación y de otro tipo relacionados con las mismas. Si las propiedades no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos de operación, incluyendo el servicio de la deuda y las necesidades de inversión de capital, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada. Históricamente, el mercado inmobiliario ha experimentado fluctuaciones materiales y ciclos respecto del valor de los inmuebles, que pudieran resultar en reducciones en el valor de inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias están sujetas a riesgos de grados variables. Algunos de los factores que pueden afectar en forma negativa las utilidades generadas por las inversiones y/o el valor de las mismas son, entre otros: (i) las características, el atractivo y ubicación de las propiedades; (ii) las condiciones a nivel local (tales como la sobreoferta en la zona); (iii) la contracción de la demanda de propiedades; (iv) la competencia en materia de precios de venta y arrendamiento de las propiedades; (v) la situación económica de los compradores, vendedores e inquilinos de

las propiedades; (vi) la calidad y el precio de los servicios relacionados con las propiedades, incluyendo los servicios de administración, de mantenimiento y de seguros; (vii) el aumento de los costos de operación y mantenimiento de las propiedades, incluyendo los impuestos prediales; (viii) el carácter cíclico de las inversiones en bienes raíces y los cambios en el entorno económico en general; (ix) las pérdidas no aseguradas y demoras en las indemnizaciones; (x) las fluctuaciones de las tasas de interés y la disponibilidad de financiamiento; (xi) la calidad y filosofía de administración; (xii) defectos estructurales u otros defectos ocultos de las propiedades; (xiii) riesgos y problemas operativos que surjan de la presencia de ciertos materiales de construcción; (xiv) la expropiación de las propiedades y otros actos de autoridad o medidas reglamentarias con respecto a las propiedades; (xv) escasez de energía y otros servicios; (xvi) las posibles responsabilidades derivadas de la legislación en materia ambiental y en otras materias, que cambia continuamente; (xvii) regulaciones gubernamentales (incluyendo aquellas relativas al uso, mejoras, zonificación e impuestos) y políticas fiscales; y (xviii) los acontecimientos que constituyen caso fortuito o fuerza mayor, actos de guerra (declarada o no declarada), actos terroristas, huelgas y otros factores fuera del control del Administrador y sus afiliadas. Inversiones en entidades existentes (por ejemplo, la compra (buy-out) de un socio en crisis o la adquisición de un interés en una entidad propietaria de inmuebles) también puede acarrear riesgos de sucesión o causahabencia.

- **Riesgos relaciones con las inversiones en Inmuebles de Oficinas.**

Hay una serie de factores que podrían afectar al valor de los inmuebles de oficinas, incluyendo, entre otros, la calidad de los inquilinos de un edificio de oficinas, la diversificación de la base de inquilinos (es decir, la dependencia de uno o algunos de los inquilinos frente a un mayor número de inquilinos o inquilinos de tipos de negocios similares frente a una mayor diversidad de negocios), los atributos físicos del edificio en relación con los edificios de la competencia (por ejemplo, la edad, el estado, el diseño, la apariencia, la ubicación, el acceso a transporte y la capacidad de ofrecer ciertas amenidades, como sistemas de construcción sofisticados y/o requisitos de cableado empresarial), los atributos físicos del edificio con respecto a las necesidades tecnológicas de los inquilinos, incluyendo la adaptabilidad del edificio a los cambios en las necesidades tecnológicas de los inquilinos, la fuerza y la naturaleza de la economía local, incluyendo los costos y la calidad de la mano de obra, el entorno fiscal y la calidad de vida de los empleados, un cambio adverso en la población, los patrones de teletrabajo o el uso compartido del espacio de oficinas, y el crecimiento del empleo (que crea una demanda de espacio de oficinas) y la competencia de otros inmuebles de oficinas. Los inmuebles de oficinas suelen requerir que sus propietarios gasten cantidades significativas para las mejoras generales de capital, mejoras de los inquilinos y los costos de realquiler del espacio. Además, los inmuebles de oficinas que no están equipados para satisfacer las necesidades de las empresas modernas podrían quedar obsoletos desde el punto de vista funcional y, por tanto, no ser competitivos, o podrían requerir importantes inversiones de capital para mejorar las instalaciones a fin de ser competitivos. Los inmuebles de oficinas también podrían verse afectados negativamente si se produce un declive económico en los negocios operados por sus inquilinos. Los riesgos de este efecto adverso aumentan si los ingresos de los inmuebles dependen de un único inquilino o si existe una concentración significativa de inquilinos en un negocio o sector concreto. Por ejemplo, el Fideicomiso podría invertir en edificios de oficinas médicas, lo que podría someterlo a riesgos económicos y operativos particulares. El sector sanitario está muy regulado y las nuevas leyes o reglamentos, los cambios en las leyes o reglamentos existentes, la pérdida o la imposibilidad de obtener licencias, las reducciones en los reembolsos de terceros, incluyendo Medicare y Medicaid, podrían provocar la incapacidad

de los inquilinos de pagar las rentas al Fideicomiso o una consolidación de los proveedores de atención sanitaria, lo que podría reducir la demanda de edificios de oficinas médicas.

- **Riesgos relacionados con Inversiones en Inmuebles Logísticos.**

Aunque los propietarios de inmuebles logísticos no suelen estar obligados a gastar cantidades sustanciales en mejoras generales de capital, mejoras para los inquilinos o costos de realquiler, hay otros factores que podrían afectar los rendimientos de este tipo de inmuebles, además de los riesgos generalmente aplicables a los bienes inmuebles, incluyendo, entre otros, el diseño y la adaptabilidad del inmueble y el grado en que es generalmente funcional para fines logísticos, la proximidad a autopistas y otros medios para el transporte de mercancías, el número y la diversidad de inquilinos entre las empresas o industrias y el costo de convertir un espacio previamente adaptado a un uso general. Es más probable que un inmueble logístico tenga uno o pocos inquilinos, lo que aumenta el riesgo de que un declive en sus operaciones o en sus segmentos empresariales o industriales concretos pueda afectar negativamente a los rendimientos del inmueble. Los inmuebles logísticos suelen tener contratos de arrendamiento a corto plazo, lo que podría aumentar el riesgo de desocupación. Además, un inmueble diseñado para un uso o función en particular podría ser difícil de volver a rentar a otro inquilino o podría quedar funcionalmente obsoleto en comparación con otros inmuebles. Los usos particulares de los inmuebles logísticos podrían aumentar su riesgo de problemas con el medio ambiente. Además, debido a los requisitos de construcción exclusivos de muchos inmuebles logísticos, muchos espacios vacantes de inmuebles logísticos podrían no ser fácilmente ajustados a otros usos.

- **Riesgos relacionados con inversiones en inmuebles comerciales.**

El valor y el éxito de la explotación de un inmueble comercial es sensible a una serie de factores de riesgos, entre los que se incluyen los cambios en los patrones de gasto de los consumidores; las condiciones de la competencia local (como la oferta de espacios comerciales o la existencia o construcción de nuevos centros comerciales competitivos, incluyendo, por ejemplo, la competencia entre los centros comerciales regionales y los centros comerciales locales y el cambio de las preferencias de los consumidores por los centros comerciales outlet de lujo, las tiendas de descuento de gran tamaño y los clubes de precios); la quiebra o tiempos complicados de los inquilinos; la disponibilidad de espacios subarrendados; las formas alternativas de venta al por menor (como el correo directo, las redes de compra por vídeo y los sitios web de Internet, que reducen la necesidad de espacios comerciales por parte de las empresas minoristas); la seguridad, la comodidad y el atractivo de la propiedad para los inquilinos y sus clientes; la percepción pública de la seguridad de los clientes en los centros comerciales; la necesidad de realizar reparaciones o mejoras importantes para satisfacer las necesidades de los principales inquilinos; los patrones de tráfico y el acceso a las principales vías de comunicación; y las tasas de desempleo en la economía local. La fortaleza general de las ventas minoristas también afecta directamente a los inmuebles comerciales. Si las ventas minoristas de los inquilinos de los inmuebles del Fideicomiso disminuyeran, las rentas que se basan en un porcentaje de los ingresos también podrían disminuir, y los inquilinos podrían ser incapaces de pagar la parte fija de sus alquileres u otros costos de ocupación. El cese de la actividad de un inquilino importante, o su quiebra, podría tener un efecto adverso importante en un inmueble comercial, no sólo debido a los alquileres y otros factores específicos de dicho inquilino, sino también porque los inquilinos importantes de un inmueble comercial

desempeñan un papel importante en la generación de tráfico de clientes y hacen que un inmueble comercial sea un lugar deseable para otros inquilinos de dicho inmueble.

- **Riesgo relacionado con la situación de los mercados locales.**

El Fideicomiso está expuesto a los riesgos relacionados con la situación de los distintos mercados inmobiliarios en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por la situación de los mercados locales donde se ubican las propiedades del Fideicomiso. Por ejemplo, el exceso de oferta de espacio rentable puede reducir el atractivo de las propiedades y tener un efecto negativo en los ingresos del Fideicomiso. Los factores que pueden influir en la situación de los mercados inmobiliarios a nivel regional incluyen, entre otros, las tendencias demográficas y de población, el desempleo y el nivel de ingreso personal disponible, la legislación fiscal y los costos de construcción.

- **Competencia en el mercado inmobiliario en México podría impactar en las tasas de ocupación de las propiedades que sean propiedad, directa o indirecta, del Fideicomiso.**

El Fideicomiso competirá con otros participantes en el mercado que ofrezcan a los posibles clientes proyectos inmobiliarios similares o más competitivos, afectando los niveles de ocupación de las propiedades del Fideicomiso y, por tanto, las utilidades del mismo. Además, la identificación y estructuración de adquisiciones del tipo de las que el Fideicomiso pretende realizar es altamente competitiva e involucra un alto grado de incertidumbre; si el Fideicomiso decidiera buscar nuevos terrenos y propiedades para efectuar nuevas Inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que cuenten con mayores recursos disponibles y mayor capacidad financiera que el Fideicomiso. Podría tomar un periodo considerable de tiempo para que el Fideicomiso identifique y consuma las inversiones apropiadas. No se puede asegurar que el Fideicomiso podrá identificar y completar inversiones atractivas o que las inversiones del Fideicomiso serán exitosas.

- **Imposibilidad de arrendar el espacio disponible en los proyectos de generación de ingresos.**

El Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de arrendar el espacio disponible en los proyectos concebidos para generar ingresos. Es posible que los arrendatarios no renueven sus contratos tras el vencimiento de los mismos, en cuyo caso existe la posibilidad de que los espacios respectivos no se renten en los mismos términos que los de los contratos anteriores o, inclusive, que no vuelvan a rentarse. En el supuesto de que las propiedades del Fideicomiso se renten en términos menos favorables que los proyectados, o de que no se rente el total de espacio disponible, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada en forma negativa.

- **Los ingresos del Fideicomiso dependen en gran medida de la situación de los arrendatarios.**

La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso se deriva de los pagos de rentas efectuados por los arrendatarios de las propiedades concebidas para generar ingresos. La situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada en el supuesto de que los contratos de arrendamiento no se renueven, de que los pagos de rentas disminuyan tras la renovación de los contratos, o de que ocurran retrasos o incumplimientos respecto

de dichos pagos. Los negocios de los arrendatarios podrían experimentar en cualquier momento un cambio que afecte su situación financiera. Como resultado de ello, cabe la posibilidad de que un arrendatario no pague sus rentas en los términos y condiciones pactados o entre en concurso mercantil, lo cual podría dar lugar a la terminación de su contrato de arrendamiento y afectar las operaciones del Fideicomiso. No existe garantía de que, en el supuesto de que un arrendatario que tenga adeudos pendientes se vuelva insolvente, el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión respectivo logrará recuperar el importe adeudado por dicho arrendatario. Los resultados de operación del Fideicomiso dependen del cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso se verá afectado por la falta de pago de rentas y por los gastos relacionados con los procedimientos legales que haya que emprender para recuperar las cantidades adeudadas.

- **Los rendimientos generados por las inversiones en propiedades residenciales para las clases baja, media y alta dependen diversos factores.**

Los rendimientos generados por las inversiones en propiedades residenciales para las clases baja, media y alta dependen principalmente de (i) el aumento de los costos de desarrollo del proyecto, (ii) el aumento o la disminución de los precios de las unidades, y (iii) el ritmo al que las unidades generen ingresos. El Administrador procurará mitigar una parte de los riesgos relacionados con el aumento de los costos y la contracción de la demanda mediante: (i) la celebración de contratos sujetos a precio fijo o a un costo máximo garantizado, con los socios operadores del Fideicomiso; y (ii) el inicio del desarrollo del proyecto una vez que se haya concretado un número considerable de preventas o pre-arrendamientos, según la naturaleza del proyecto. Sin embargo, en el supuesto de aumento en los costos (especialmente si el mismo no va acompañado de un aumento en los precios) o de que la inversión genere ingresos a un ritmo inferior al esperado, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada en forma negativa.

- **Los rendimientos generados por las inversiones en hoteles dependen de diversos factores.**

Los rendimientos derivados de las inversiones en hoteles dependen principalmente de: (i) el nivel de ocupación del hotel; y (ii) la Tasa Diaria Promedio (“TDP”) del hotel. Si el nivel de ocupación o la TDP del hotel son inferiores a los esperados, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada en forma negativa. Los rendimientos de ciertas inversiones hoteleras también se ven afectados por, entre otras cosas, los cambios en la situación del mercado, los incidentes violentos, terrorismo, desastres naturales, cambios en los patrones de viaje de negocios o de placer y sindicalizaciones, mismos que pueden provocar una disminución en los ingresos del hotel o afectar en forma negativa sus resultados de operación.

- **Los bienes raíces no son activos líquidos.**

Las inversiones en bienes raíces carecen de liquidez y las inversiones pueden no estar garantizadas o estar subordinadas a montos sustanciales de deuda preferente. Las inversiones pueden no estar protegidas por obligaciones financieras o limitaciones respecto de deuda adicional. La falta de liquidez puede resultar tanto de la ausencia de un mercado estabilizado para las inversiones, como de restricciones legales o contractuales

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

Tanto por el nivel de riesgo que conllevan como por su iliquidez, las inversiones en bienes raíces están orientadas a inversionistas diversificados y de largo plazo. Existe la posibilidad de pérdida parcial o total de capital y los inversionistas no deberán adquirir Certificados Bursátiles a menos que puedan soportar las consecuencias de dicha pérdida. Aun cuando las inversiones efectuadas por el Fideicomiso tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

- **Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.**

El Fideicomiso podría, directa o indirectamente, efectuar adquisiciones de terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso, del Administrador y de los contratistas correspondientes, tales como el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez de materiales, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de construcción y financiamiento permanente en términos favorables, el riesgo de lesiones personales durante la construcción y otros riesgos que no se contemplan actualmente.

Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo podrían ocasionar que las inversiones no comiencen a generar flujos de efectivo en las fechas previstas y podrían obstaculizar la conclusión de actividades de desarrollo, lo cual podría afectar adversamente el valor de las inversiones del Fideicomiso. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta la fecha de conclusión de la constitución, y que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

El Administrador procurará mitigar estos riesgos a través de una estrategia proactiva de adquisición y administración de activos, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, (i) un exhaustivo proceso de auditoría con anterioridad a la etapa de adquisición, (ii) la obtención del mayor número de permisos posibles durante la etapa de auditoría, (iii) la obtención de compromisos de financiamiento antes de la etapa de adquisición; y (iv) la preventa o pre-arrendamiento de una parte sustancial de los proyectos de desarrollo antes del inicio de la etapa de construcción.



- **El Fideicomiso y los Vehículos de Inversión están expuestos a riesgos en materia ambiental.**

El Administrador tiene la intención de causar que el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión cumplan con todas las leyes y los reglamentos federales y locales en materia ambiental. Sin embargo, el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas o reclamaciones ambientales relacionadas con los inmuebles adquiridos por los mismos que resulten tener contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. De conformidad con dichas leyes y reglamentos, el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían resultar responsables de, entre otros, los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas. Además, las reformas de las leyes y reglamentos en materia ambiental podrían afectar las operaciones del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión, y el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión podrían ser objeto de sanciones administrativas.

- **Necesidad de obtener autorizaciones y permisos de uso de suelo y de otro tipo.**

Las actividades de inversión del Fideicomiso están sujetas a la regulación en materia de uso de suelo en México, así como a la regulación específica de las distintas regiones del país, lo cual involucra la obtención de autorizaciones, licencias y permisos de parte de las autoridades federales, estatales y municipales. En el supuesto de que no se obtengan las autorizaciones necesarias de parte de las autoridades competentes o de que ocurran demoras en la obtención de las mismas, las actividades del Fideicomiso podrían verse afectadas en forma negativa. Además, las reformas de las leyes y reglamentos aplicables podrían afectar los ingresos y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones.

- **Expropiación podría afectar adversamente los rendimientos esperados del Fideicomiso.**

El gobierno mexicano tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado a indemnizar al propietario de los bienes, en ocasiones la cantidad pagada es inferior al precio de mercado de los mismos. En el supuesto de expropiación de alguno de los inmuebles del Fideicomiso, la Inversión en el inmueble respectivo podría perderse total o parcialmente, afectando en forma adversa los rendimientos esperados de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto disponible para efectuar Distribuciones.

- **Inversiones en instrumentos de deuda del sector inmobiliario conllevan riesgos inherentes especiales.**

El Fideicomiso podría efectuar inversiones directas o indirectas en ciertos instrumentos de deuda relacionados con el sector inmobiliario. Además del riesgo de incumplimiento del deudor (incluyendo la pérdida del monto principal y la ausencia de pagos de intereses) y los riesgos relacionados con las inversiones en el sector inmobiliario en general, las inversiones en instrumentos de deuda del sector inmobiliario están expuestas a varios riesgos, incluyendo el riesgo de la falta de liquidez, la falta de control, la mala administración de las garantías reales o la disminución del valor de las mismas, la impugnación de los procedimientos de remate, la quiebra del deudor, la presentación de demandas de responsabilidad en contra del acreedor, la violación de las disposiciones legales en materia de usura y la imposición de restricciones legales en cuanto al ejercicio de los

recursos contractuales en caso de incumplimiento. Las inversiones en instrumentos de deuda están expuestas a riesgos especiales inherentes al valor de las garantías de dicha deuda. En el supuesto de incumplimiento, la fuente de pago de la deuda estará limitada al valor de las garantías y el pago respectivo podría estar subordinado a los gravámenes constituidos en favor de otros acreedores (además de que el valor de las garantías podría resultar inferior al monto insoluto de la inversión). Los créditos inmobiliarios adquiridos por el Fideicomiso podrían estar vencidos al momento de su adquisición o declararse vencidos con posterioridad a su originación, participación o adquisición, por diversos motivos. Los créditos inmobiliarios vencidos o que se declaren vencidos podrían involucrar extensos procesos de negociación y/o restructuración, que a su vez podrían dar lugar a una considerable reducción de la tasa de interés y a un importante descuento sobre su monto principal. En la medida en que el Fideicomiso adquiera derechos parciales sobre carteras vencidas, podría verse en la imposibilidad de ejercer el control del proceso de negociación y de administrar el portafolio de activos inmobiliarios. Además, podría resultar necesario o deseable ejecutar las garantías reales otorgadas con respecto a uno o varios de los créditos adquiridos por el Fideicomiso y el proceso de ejecución y remate de dichas garantías podrían resultar prolongado y costoso.

- **Situación financiera de los inquilinos; litigios.**

De tiempo en tiempo y dentro del curso habitual de sus operaciones, el Fideicomiso puede verse involucrado en litigios. Estos procedimientos pueden tardar mucho tiempo en resolverse y su resultado puede tener un efecto adverso significativo en el valor del Fideicomiso. En particular, uno o varios inquilinos podrían incumplir con sus obligaciones de pago, en cuyo caso el Administrador podría optar a su entera discreción por interponer reclamaciones, litigios o procedimientos para recuperar las cantidades adeudadas y pagaderas por dichos inquilinos. El Administrador no puede garantizar que logrará recuperar las cantidades involucradas o los costos y gastos relacionados con dichas reclamaciones, litigios y procedimientos. Cualquier litigio podría requerir una gran cantidad de tiempo y atención por parte del Administrador y, en ocasiones, el tiempo involucrado en los litigios y los recursos destinados a los mismos podrían ser desproporcionados en comparación con las cantidades involucradas. Además, los resultados de operación, los flujos de efectivo disponibles para distribución y el valor de los derechos se verían afectados en forma adversa si muchos de los arrendatarios de las propiedades del Fideicomiso incumplen con sus obligaciones contractuales.

- **Fluctuación de los mercados financieros podrían afectar potencialmente el valor de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión.**

Las fluctuaciones en los precios de mercado de los valores en general pueden afectar el valor de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión. La inestabilidad de los mercados de valores también podría incrementar los riesgos inherentes a las inversiones del Fideicomiso. La capacidad de las empresas o negocios en que invierta el Fideicomiso, para refinanciar su deuda, dependerá de su capacidad para vender nuevos valores a través de los mercados públicos de deuda de alto rendimiento, así como de otros factores.

- **Las propiedades del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión están expuestas a moho nocivo y otros aspectos respecto de la calidad del aire.**

Cuando un exceso de humedad se acumula en edificios o en materiales de los mismos, puede crecer moho, particularmente si el problema de humedad no es identificado o atacado durante cierto tiempo. Algunos tipos de moho pueden producir toxinas o irritantes en el aire. La mala calidad del aire al interior también puede generarse por ventilación inadecuada, contaminación química por fuentes internas o externas y otros contaminantes biológicos como polen, virus y bacterias. La exposición interna a toxinas o irritantes en el aire por encima de ciertos niveles puede ser considerada como causa de una gran variedad de efectos adversos de salud y síntomas, incluyendo reacciones alérgicas. Como resultado, la presencia significativa de moho o de otros contaminantes del aire en cualquiera de las propiedades del Fideicomiso pudiera requerir que el Fideicomiso tome medidas y programas de remediación costosos para contener o remover la humedad o dichos otros contaminantes o para aumentar la ventilación interna. Adicionalmente, la presencia de niveles significativos de moho o contaminantes en el aire podría exponer al Fideicomiso a cierta responsabilidad frente a sus arrendatarios, empleados de sus arrendatarios, compradores de la propiedad y otros, en caso de que surjan problemas de daños en la propiedad o en la salud.

- **Dominio Inminente.**

Los municipios y otras subdivisiones gubernamentales podrían, en determinadas circunstancias, tratar de adquirir ciertos activos del Fideicomiso mediante procedimientos de expropiación. A pesar de que el Fideicomiso podría intentar impugnar estos procedimientos, lo cual podría resultar costoso y desviar la atención del Administrador, no se puede garantizar que un municipio u otra subdivisión gubernamental no consiga adquirir activos del Fideicomiso. En tal caso, existe el riesgo de que el Fideicomiso no reciba una compensación adecuada por los activos adquiridos, o que el Fideicomiso no pueda recuperar todos los gastos asociados a la desinversión de estos activos.

## **RIESGOS RELACIONADOS CON EL ADMINISTRADOR.**

- **Ausencia de recursos en contra del Administrador.**

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración contienen disposiciones exculpatorias e indemnizatorias que limitan los casos en que las partes y sus afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores. Como resultado de ello, en ciertos casos los derechos de los Tenedores para interponer acciones pueden ser más limitados que los que tendrían de no existir dichas limitaciones.

- **El Administrador no tiene antecedentes operativos.**

El Administrador es una sociedad recién constituida y no tiene antecedentes operativos. La experiencia relativa al sector inmobiliario en México y a todas las cuestiones operativas, financieras o legales a las que los Vehículos de Inversión puedan enfrentarse a lo largo de su evolución, será aportada de manera indirecta por el Administrador a través de algunas de sus afiliadas (y de los directivos de las mismas). Los posibles Tenedores deben tomar en consideración los riesgos que conlleva este nivel de experiencia (indirecta). No puede asegurarse que el Fideicomiso generará rendimientos o que un retorno particular será obtenido.

- **Capacidad para identificar oportunidades de inversión.**

Ciertas afiliadas del Administrador (y sus respectivos directivos) cuentan con experiencia en la identificación de oportunidades de inversión en México. Sin embargo, el proceso de identificación de oportunidades de inversión inmobiliarias atractivas es difícil e involucra un alto nivel de incertidumbre. No existe garantía de que el Administrador logrará identificar y concretar inversiones que se apeguen a los objetivos de inversión del Fideicomiso, o de que logrará invertir la totalidad del capital comprometido. Además, el Administrador prevé que durante el proceso de selección de las inversiones tendrá que competir con otros proveedores de capital que cuentan una gran experiencia, algunos de los cuales cuentan con mayores recursos financieros y de otro tipo. No hay garantía de que se logrará identificar una cantidad suficiente de inversiones adecuadas para el Fideicomiso, o de que las inversiones efectuadas por el Fideicomiso generarán la tasa de rendimiento esperada sobre el capital invertido.

- **Imposibilidad de efectuar inversiones diversificadas.**

Aunque la diversificación es uno de los objetivos del Fideicomiso y el Administrador tiene la intención de adquirir un portafolio diversificado para el mismo, no existe garantía en cuanto al nivel de diversificación que efectivamente se alcanzará en las inversiones del Patrimonio del Fideicomiso.

(i) Diversificación geográfica en México. Es posible que en la etapa de inicio de operaciones del Fideicomiso, las actividades del Administrador se concentren en un reducido número de regiones geográficas debido a que algunas de las mismas pueden representar atractivas oportunidades de inversión, o a factores relacionados con el mercado inmobiliario a nivel regional que se encuentren fuera del control del Administrador. Estos factores externos pueden incluir el exceso de oferta, la contracción de la demanda, la situación económica y política de la región, los cambios demográficos y los desastres naturales o ambientales, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, cualquier efecto ambiental adverso.

(ii) Diversificación en cuanto al tipo de activos. El Administrador podría enfrentar dificultades para diversificar eficientemente las inversiones en bienes raíces del Patrimonio del Fideicomiso, entre distintos tipos de activos. Es posible que durante la vigencia del Fideicomiso las inversiones se concentren en un determinado tipo de activos (como por ejemplo, espacio de oficinas, espacios comerciales, vivienda, hoteles o inmuebles industriales), incrementando la exposición a las tendencias económicas relacionadas con dichos activos. Cualquier efecto económico negativo en el segmento respectivo podría tener un impacto adverso en la situación financiera del Fideicomiso.

(iii) Diversificación en cuanto al tipo de arrendatarios. El Administrador podría optar por arrendar la mayoría del espacio disponible en sus inversiones en oficinas y centros comerciales, a un mismo arrendatario que opere bajo una marca reconocida (un “Arrendatario Ancla”), con el objeto de atraer mayores flujos de personas y despertar el interés de otros arrendatarios en la propiedad respectiva. En el supuesto de que cualquier Arrendatario Ancla experimente problemas operativos o financieros, la concentración en este tipo de inquilinos podría dar como resultado una menor diversificación y, en consecuencia, exponer al Fideicomiso a un mayor riesgo que el que enfrentaría si contara con una base diversificada de arrendatarios.

Los Tenedores deben tomar en consideración que la falta de diversificación de las inversiones puede tener un efecto adverso en la situación financiera del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión y, en consecuencia, afectar los flujos de efectivo disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores y el valor de los Certificados Bursátiles. El Fideicomiso participará en un número reducido de inversiones y, por tanto, los rendimientos generados por el mismo podrían verse afectados en forma adversa y significativa si una determinada inversión reporta un nivel de desempeño desfavorable.

- **No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.**

A pesar de que los Fines del Fideicomiso se han establecido razonablemente con base en la experiencia de los directivos y funcionarios del Administrador, no existe garantía de que este último logrará dichos objetivos debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de inversión en el mercado.

- **Sustitución del Administrador y dificultad para reemplazarlo.**

En el supuesto de remoción del Administrador con o sin causa, reemplazarlo podría ser difícil y costoso. Adicionalmente, dado el nivel de especialización con el que debe contar el Administrador del Fideicomiso, no existe garantía de que será posible encontrar a un administrador sustituto adecuado que cumpla con los requisitos específicos establecidos en el Contrato de Administración, o que dicho administrador sustituto aceptará ser administrador sustituto en términos económicos sustancialmente similares a los acordados inicialmente por el Administrador y aquellos contenidos en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, afectando las Distribuciones a los Tenedores.

- **Dependencia del Administrador y el Equipo Experimentado de Administración.**

Los resultados de operación del Fideicomiso dependerán de las decisiones tomadas por el Administrador con respecto a las oportunidades de inversión y las Inversiones y Desinversiones que se identifiquen o realicen de tiempo en tiempo, y de la situación del mercado y el desempeño de los activos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso. El Administrador en funciones dependerá de los esfuerzos realizados por su equipo de administración. Por tanto, el desempeño del Fideicomiso podría verse afectado en forma adversa y significativa si uno o varios de los miembros del equipo de administración deciden separarse del equipo.

En dicho caso, no existe certeza que se podrá encontrar remplazos competentes y adecuados que puedan cumplir con las mismas funciones.

No existen requerimientos para que el equipo de administración o cualquiera de sus miembros dediquen una cantidad o nivel particular de tiempo al Fideicomiso o al Administrador y sus Afiliadas, o para que permanezcan contratados por o trabajando para el Administrador o sus Afiliadas. Por tanto, el desempeño del Fideicomiso (y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores) podría verse afectado en forma adversa y

significativa si uno o varios de los miembros del equipo de administración deciden separarse de la compañía o son reemplazados.

- **Los resultados previos no son indicativos de los resultados futuros; no se puede asegurar que el desempeño del Fideicomiso será similar al de Ares o al de cualquier sociedad del grupo corporativo al que pertenece.**

La información contenida en el prospecto con respecto del Co-Inversionista Ares, el Administrador, Ares y sus respectivas afiliadas, accionistas, consejeros y funcionarios, no constituye una garantía del desempeño o la liquidez del Fideicomiso, o del pago de Distribuciones. Los resultados reales del Fideicomiso podrían resultar distintos de los estimados, ya que no hay garantía de que el Patrimonio del Fideicomiso reportará niveles de desempeño similares a los de otras inversiones administradas por las afiliadas del Administrador o de que ocurrirán cualesquier condiciones favorables proyectadas respecto de la industria inmobiliaria. Por lo anterior, se recomienda que al tomar la decisión de invertir o no invertir en los Certificados Bursátiles, los inversionistas potenciales no se basen en el desempeño histórico descrito en el prospecto.

- **El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión.**

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión previamente establecido. El Fideicomiso podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios contenidos en el Prospecto. Lo anterior podría afectar en forma adversa y significativa los rendimientos obtenidos por los Tenedores.

- **Podría ser difícil obtener la mayoría necesaria para remover o sustituir al Administrador con Causa.**

El Contrato de Fideicomiso establece que la Asamblea de Tenedores, con la aprobación de aquellos Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados en circulación con derecho a voto, ya sea en una primera o ulteriores convocatorias, podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que exista un Evento de Remoción del Administrador de conformidad con el Contrato de Administración. Por lo tanto, podría ser difícil alcanzar los quórums de votación antes mencionados para remover al Administrador a pesar de que tenga lugar un Evento de Remoción del Administrador.

- **Podría ser difícil obtener la mayoría necesaria para remover o sustituir al Administrador sin Causa.**

El Contrato de Fideicomiso establece que la Asamblea de Tenedores, con la aprobación de aquellos Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto, ya sea en una primera o ulteriores convocatorias, podrán remover y sustituir al Administrador sin causa en cualquier momento, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deberán abstenerse de votar sobre decisiones respecto a la remoción del Administrador. Por lo tanto, podría ser difícil alcanzar los quórums de votación antes mencionados y remover el Administrador.

- **Información material no pública relevante para la toma de una decisión en relación con una inversión a ser realizada por el Fideicomiso.**

Ares y sus Afiliadas podrían tener acceso a información material no pública que podría ser relevante para la toma de una decisión de inversión del Fideicomiso. En consecuencia, el Fideicomiso podría verse restringido en relación con el inicio de una transacción o disposición de una inversión que, de no haber conocido dicha información, podría haberse realizado en virtud de las leyes de los mercados de valores aplicables o de las políticas internas de Ares. Debido a estas restricciones, es posible que el Fideicomiso no pueda realizar una inversión que de otro modo podría haber realizado o disponer de una inversión de la que de otro modo podría haber dispuesto.

## **RIESGOS RELACIONADOS CON EL FIDEICOMISO Y SUS OPERACIONES.**

- **El Fideicomiso se constituyó recientemente y no cuenta con antecedentes operativos.**

El Fideicomiso y el Administrador no tienen antecedentes operativos. El Fideicomiso está sujeto a los riesgos de negocios, incluyendo el riesgo de que no logre cumplir con sus objetivos de inversión. No obstante, la experiencia con la que cuenta Ares, en el sector de bienes raíces, no existe garantía de que las Inversiones que el Fideicomiso persigue tendrán éxito.

- **Responsabilidad limitada del Fideicomiso.**

Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, los Tenedores de Certificados Bursátiles únicamente podrán repetir en contra de los activos y recursos comprendidos en el Patrimonio del Fideicomiso; y el Fiduciario no será responsable, bajo ninguna circunstancia, del pago de las cantidades reclamadas por los mismos.

- **Ausencia de la obligación de efectuar Distribuciones; subordinación de las distribuciones.**

Ni el Co-Inversionista Ares, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común, ni sus respectivas subsidiarias y afiliadas, tienen obligación de efectuar Distribuciones o de pagar cualesquiera otras cantidades a los Tenedores. En el supuesto de que los activos y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para devolver a cada Tenedor una cantidad igual a su inversión en los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar el pago de dicha cantidad al Fiduciario, al Co-Inversionista Ares, al Administrador o al Intermediario Colocador, ni a sus respectivas subsidiarias y afiliadas.

El Administrador no puede garantizar y no puede predecir que se pagarán Distribuciones a los Tenedores, el importe de las mismas o la disponibilidad de efectivo distribuible, dado que la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones dependerá de sus flujos de efectivo, su situación financiera y otros factores relacionados con sus inversiones. Dichos factores incluyen la capacidad del Fideicomiso para generar una cantidad de efectivo suficiente para pagar gastos, cubrir el servicio de la deuda y liquidar otros pasivos en la fecha en que los mismos se vuelvan exigibles.

Además, el Administrador está facultado para utilizar o segregar cualquier porción del efectivo distribuible para satisfacer sus necesidades de capital de trabajo, para cubrir cualesquiera pasivos contingentes actuales o futuros, para pagar impuestos y para otros fines. Por tanto, el pago de distribuciones en efectivo dependerá en gran medida de las decisiones discrecionales del Administrador.

Ni el Administrador ni sus afiliadas tienen obligación de soportar o garantizar un determinado nivel de distribuciones.

El Fideicomiso incurre en gastos esenciales para llevar a cabo sus operaciones y cumplir con la legislación aplicable. Los gastos del Fideicomiso incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones pagaderas al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo y a los Valuadores Independientes, así como los gastos necesarios para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado de los mismos en la Bolsa. El Fiduciario pagará los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de efectuar cualesquiera Distribuciones a los Tenedores.

Las obligaciones del Co-Inversionista Ares de reembolsar las Distribuciones por Desempeño se determinan con posterioridad a los impuestos y, por lo tanto, el monto del reembolso de las Distribuciones por Desempeño será inferior a lo que sería de otro modo si no hubiera sido reducido por los impuestos y el uso de una tasa de impuestos asumida para dicho cálculo después de impuestos y para calcular las distribuciones de impuestos en lugar de utilizar las obligaciones fiscales reales podría tener un impacto material y adverso en los Tenedores.

Las obligaciones del Co-Inversionista Ares de reembolsar las Distribuciones por Desempeño en virtud de la Sección XII del Contrato de Fideicomiso se determinarán con posterioridad a los impuestos. En consecuencia, los montos (en su caso) del reembolso de las Distribuciones por Desempeño en virtud de dichas disposiciones de la Sección XII será inferior a lo que hubiera sido de otro modo si dichas obligaciones de reembolso no hubieran sido reducidas por los impuestos y dicha diferencia podría reducir materialmente la cantidad recibida por los Tenedores (si la hubiere) en virtud de dichas obligaciones de reembolso. Adicionalmente, el cálculo después de impuestos para determinar dichas obligaciones de reembolso, así como para determinarlas distribuciones de impuestos a las que tiene derecho el Co-Inversionista Ares, se calcula sobre la base de una tasa de impuestos asumida, tal como se establece en el Contrato de Fideicomiso. El uso de una tasa de impuestos asumida podría dar lugar a una reducción mayor respecto de dichas obligaciones de reembolso y/o a un mayor importe respecto de dichas distribuciones de impuestos que si se hubieran utilizado pasivos fiscales reales para realizar dichos cálculos. En consecuencia, las distribuciones hechas a los Tenedores podrían reducirse materialmente como resultado de la aplicación de una tasa de impuestos asumida.

- **El Funcionamiento del Fideicomiso dependerá de ciertas Personas.**

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. En el supuesto de que alguna de dichas Personas o cualquier otra Persona contratada para por el Fideicomiso, incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o bajo cualquier documento relacionado con el mismo), el Fideicomiso no podrá funcionar en la forma prevista



y ello podría ocasionar daños, pérdidas o demoras para los Tenedores. Además, la falla de los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso podría ocasionar daños, pérdidas o demoras a los Tenedores.

- **Incumplimiento de las obligaciones de los contratistas.**

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador o el Fiduciario podrán contratar servicios externos para la construcción y el desarrollo de propiedades nuevas, o cualesquier otros servicios externos relacionados con las mismas. En el supuesto de que los contratistas incumplan con las obligaciones establecidas a su cargo en los contratos respectivos, el Fideicomiso podría incurrir en gastos adicionales para contratar a otros prestadores de servicios y ello tendría un efecto negativo en el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, en los flujos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

- **Las propiedades podrían sufrir daños no asegurados, como resultado de casos fortuitos o de fuerza mayor.**

En términos generales, el Administrador procurará mantener pólizas de seguro que amparen a las propiedades del Fideicomiso contra ciertos riesgos en los términos acostumbrados con respecto a otras propiedades similares. Sin embargo, hay riesgos que pueden estar asegurados solo parcialmente o que pueden no estar asegurados. Cabe la posibilidad de que no existan pólizas de seguro contra ciertos riesgos, de que no puedan obtenerse seguros en términos razonables, y de que ciertos riesgos únicamente puedan asegurarse con pólizas que impliquen gastos considerables para el pago de primas de las mismas. Las pérdidas no aseguradas, incluyendo las derivadas de actos de terrorismo, condiciones climáticas adversas, desastres naturales y cualesquiera otros factores que no puedan controlarse, podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

- **Las inversiones del Fideicomiso pueden ser vulnerables a desastres naturales, actos terroristas y dislocaciones similares.**

El Fideicomiso puede invertir en empresas que estén ubicadas o tengan operaciones en regiones que estén en peligro de sufrir desastres naturales como inundaciones, huracanes o terremotos, o bien incidentes de guerra, disturbios o disturbios civiles. Si se produce uno o más de esos acontecimientos, es posible que la región afectada no se recupere de manera eficiente y rápida, lo que podría tener un efecto material adverso en las inversiones del Fideicomiso.

Los ataques terroristas y los acontecimientos conexos pueden dar lugar a un aumento de la volatilidad económica a corto plazo, lo que podría tener efectos adversos importantes en las economías mundiales, los mercados de valores, los precios de los productos básicos y las operaciones de los vehículos de inversión en los que invierte el Fideicomiso. Esas perturbaciones de los mercados financieros mundiales podrían afectar a los tipos de interés, las calificaciones, el riesgo crediticio, la inflación y otros factores relacionados con las inversiones del Fideicomiso, lo que a su vez podría tener un efecto adverso importante en el rendimiento del Fideicomiso y, por consiguiente, en las distribuciones a los titulares.

- **El Fideicomiso y los Vehículos de Inversión están expuestos a eventos de Fuerza Mayor.**

Las inversiones del Fideicomiso podrían verse afectadas por eventos de fuerza mayor (es decir, acontecimientos que están fuera del control de la parte que afirma que el acontecimiento ha ocurrido, incluyendo, entre otros, casos fortuitos, incendios, inundaciones, terremotos, brotes de una enfermedad infecciosa, pandemia o cualquier otro problema grave de salud pública, guerra, terrorismo y huelgas laborales. Algunos eventos de fuerza mayor podrían afectar adversamente la capacidad de una de las partes (incluyendo una inversión o una contraparte del Fideicomiso) para cumplir con sus obligaciones hasta que pueda remediar el evento de fuerza mayor. Adicionalmente, el costo para una inversión o el Fideicomiso de reparar o reemplazar activos que hayan sido dañados como resultado de dicho evento de fuerza mayor podría ser considerable. Ciertos eventos de fuerza mayor (como una guerra o el brote de una enfermedad infecciosa) podrían tener un impacto negativo más profundo en la economía mundial y la actividad comercial internacional en general, o específicamente en cualquiera de los países en los que el Fideicomiso invierta.

Por ejemplo, las inversiones del Fideicomiso podrían verse afectadas por la pandemia de Covid-19 o por otras pandemias, epidemias y brotes que podrían surgir en el futuro. La grave propagación y la prolongada duración de un brote de una enfermedad infecciosa podrían provocar el cierre de fábricas y empresas y tener efectos adversos en la actividad económica, entre otras cosas, perturbaciones o restricciones en las cadenas de suministro, causar el cierre de instalaciones o la disminución de la demanda de productos y servicios. Adicionalmente, una intervención gubernamental importante en la industria, incluyendo la nacionalización de una industria o la toma de control sobre una o más inversiones o sus activos, podría dar lugar a una pérdida para el Fideicomiso, incluso si se cancela, se deshace o se adquiere su inversión en dicha inversión (lo que podría ocurrir sin que se pague lo que el Fideicomiso considera una compensación adecuada). Por lo tanto, cualquiera de los casos anteriores podría afectar adversamente el valor y el rendimiento del Fideicomiso y sus inversiones, así como la capacidad del Fideicomiso para alcanzar sus objetivos de inversión.

- **Riesgo de Inversión Ambiental, Social y de Gobernanza ("ESG", por sus siglas en inglés) y/o de Impacto.**

El Fideicomiso tendrá una política ESG que se prevé que será modificada de tiempo en tiempo. Los Tenedores probablemente requerirán que las políticas ESG del Fideicomiso cumplan con ciertos requisitos de conformidad con sus políticas ESG internas. Los Tenedores podrían no estar de acuerdo respecto a si deben atenderse las cuestiones ESG o sobre la forma de hacerlo y, en consecuencia, el Fideicomiso podría invertir en inversiones o administrar sus inversiones de una forma que no refleje las creencias y los valores de algún inversionista en particular. Al considerar oportunidades de inversión y tomar decisiones continuas con respecto a las inversiones del Fideicomiso, incluyendo las decisiones relativas a las inversiones de seguimiento, el Administrador podría considerar ciertos factores ESG.

El Fideicomiso podría renunciar a determinadas inversiones que no cumplan con ciertos criterios ESG, las cuales el Fideicomiso podría haber realizado si el Fideicomiso buscara hacer inversiones únicamente tomando en cuenta los rendimientos financieros. De igual forma, es posible que las inversiones en las que el Fideicomiso invierta no puedan obtener o realizar los resultados ESG previstos.

Los Tenedores y otras contrapartes podrían aumentar su atención a los factores ESG, lo que podría dar lugar a que el Administrador aumente el monitoreo, reporte y otras actividades del Fideicomiso relacionadas con los factores ESG. Dichas consideraciones adicionales de los factores ESG se espera que aumenten los costos y gastos asumidos por el Fideicomiso en comparación con si el Fideicomiso no considerara los factores ESG y dichos costos y gastos podrían ser materiales.

- **Participación de terceros y otras Co-inversiones.**

El Fideicomiso podría coinvertir con terceros (incluyendo a Tenedores) a través de asociaciones, asociaciones (*joint ventures*) u otras entidades, adquiriendo así un monto menor al 100% de la tenencia de determinadas inversiones. Es posible que el Fideicomiso no tenga control sobre dichas inversiones y que, por lo tanto, tenga una capacidad limitada para proteger su posición en ellas. Dichas inversiones podrían conllevar riesgos que no están presentes en las inversiones en que no intervenga un tercero o un Tenedor, incluyendo la posibilidad de que:

- (i) el Fideicomiso y dicho tercero o Tenedor podrían no llegar a un acuerdo respecto a una decisión importante que requiera la aprobación de ambas partes;
- (ii) dicho tercero o Tenedor podrían, en cualquier momento, tener intereses u objetivos económicos o comerciales incompatibles con los del Fideicomiso;
- (iii) dicho tercero o Tenedor podrían tener problemas de liquidez o insolvencia o podrían quebrar;
- (iv) dicho tercero o Tenedor podrían estar en posición de realizar actos contrarios a los objetivos de inversión del Fideicomiso;
- (v) dicho tercero o Tenedor podrían llevar a cabo actos que sometan a los bienes a pasivos superiores o distintos de los contemplados; o
- (vi) en ciertas circunstancias, el Fideicomiso podría ser responsable por las acciones de dicho tercero o Tenedor.

Además, el Fideicomiso podría confiar en la capacidad y la experiencia de administración de cualquiera de dichos terceros o Tenedores. También podría ser más difícil para el Fideicomiso vender su participación en cualquier empresa conjunta, asociación o entidad con otros propietarios que vender su participación en otro tipo de inversiones. El Fideicomiso podría conceder a cualquiera de dichos terceros o Tenedores derechos de aprobación conjunta con el Fideicomiso con respecto a decisiones importantes relativas a la administración y disposición de la inversión, lo que aumentaría el riesgo de bloqueos.

Un bloqueo podría retrasar la ejecución del plan de negocios para la inversión o requerir que el Fideicomiso se comprometa a una compraventa de la empresa con cualquiera de dichos terceros o Inversionistas o a llevar a cabo la venta forzosa de dicha inversión. Como resultado de estos riesgos, el Fideicomiso podría no obtener los rendimientos esperados de cualquier inversión de este tipo.

- **Las Línea de crédito podrían restringir la capacidad del fideicomiso de distribuir más de un cierto monto de los flujos de efectivo del Fideicomiso a los Tenedores.**

El Administrador podría obtener una línea de crédito (incluyendo una línea de crédito respaldada por una suscripción o una línea a plazo) con uno o más acreedores con el fin de financiar sus operaciones. En tal caso, el acreedor de una línea de crédito podría imponer restricciones al Fideicomiso que, entre otras cosas, afecten su capacidad de contraer deuda adicional, realizar ciertas inversiones, reducir su liquidez por debajo de ciertos niveles, realizar distribuciones a los Tenedores e impactar la flexibilidad del Fideicomiso para determinar sus políticas operativas y estrategias de inversión. Por ejemplo, los contratos de crédito del Fideicomiso podrían incluir obligaciones de no hacer que (i) limiten, entre otras cosas, la capacidad del Fideicomiso de distribuir a los Tenedores un monto mayor al flujo de efectivo neto del Fideicomiso, emplear apalancamiento más allá de ciertos montos, vender activos y realizar transacciones con afiliada y/o (ii) desatar ciertos recursos en caso de un cambio de control del Administrador y/o sus afiliada (lo cual podría incluir la remoción del Administrador o cualquier otro).

Si el Fideicomiso no cumple o satisface cualquiera de estos contratos, estaría en incumplimiento bajo dichos contratos, y un acreedor podría decidir declarar los montos pendientes de pago y pagaderos, realizar la terminación de su compromiso, requerir el otorgamiento de garantías adicionales y/o ejecutar sus intereses contra las garantías existentes (incluyendo la realización de llamadas de capital con respecto a los compromisos de los Tenedores que no hayan sido pagados, según sea aplicable). La imposición de cualquiera de dichos recursos podría requerir que el Fideicomiso solicite capital de sus Tenedores.

- **El Fideicomiso podrá contratar endeudamiento, incluso a través de Líneas de Suscripción.**

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión, así como constituir gravámenes (incluyendo, sin limitación, la creación de gravámenes sobre las Cuentas para Llamadas de Capital o sobre las Cuentas de Aportaciones, según corresponda, para garantizar los derechos de un acreedor bajo una Línea de Suscripción) y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía).

- **El Oficial de Cumplimiento no estará obligado a dedicar parte fija de su tiempo a las actividades que le corresponden como oficial de cumplimiento del Fideicomiso.**

El Administrador deberá designar al Oficial de Cumplimiento durante la vigencia del Contrato de Administración con la finalidad de que dicho Oficial de Cumplimiento realice ciertas funciones de vigilancia. Conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, dicho Oficial de Cumplimiento tendrá responsabilidades importantes, además de sus actividades como oficial de cumplimiento del Fideicomiso, y no estará obligado a dedicar parte fija de su tiempo a las actividades que le corresponden como oficial de cumplimiento del Fideicomiso, y dicho Oficial de Cumplimiento no se le prohibirá participar en actividades que compitan o que entren en conflicto con las actividades del Fiduciario.

- **El Fideicomiso tendrá el derecho de invertir en activos del Fideicomiso de forma conjunta con otras personas y entidades. Los intereses y honorarios devengados de dichas coinversiones serán pagaderos en su totalidad al Administrador o a sus afiliadas.**

A pesar de que el Administrador está obligado a ofrecer Certificados Serie B a los Tenedores de los Certificados “Serie A” de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador tiene un conflicto con determinar si debería ofrecer cualquier porción restante a los Tenedores o a terceros. Además, podrían surgir conflictos de intereses en la asignación de oportunidades de coinversión. La asignación de oportunidades de coinversión, que podría realizarse a una o más personas por distintas razones que podría determinar el Administrador a su entera discreción y que podrían beneficiar al Administrador. Al ejercer su entera discreción en relación con las oportunidades de coinversión, el Administrador podría considerar algunos o todos los factores de una amplia gama, que podrían incluir factores que benefician al Administrador, tales como la probabilidad de que un Tenedor pueda invertir en un fideicomiso patrocinado por el Administrador o sus afiliadas.

- **El Fideicomiso asumirá de forma indirecta las comisiones por administración, distribuciones por desempeño y otras comisiones.**

El Administrador y/o sus Afiliadas recibirán, y el Fideicomiso asumirá de forma indirecta, las comisiones por administración pagaderas al nivel de los Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso de Inversión México), como contraprestación por la promoción, la administración y la operación del Fideicomiso, los Vehículos de Inversión en los que el Fideicomiso invierta (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso de Inversión México) y las inversiones mantenidas por dichos Vehículos de Inversión. En consecuencia, las distribuciones hechas a los Tenedores podrían reducirse materialmente.

- **El Fideicomiso está expuesto a riesgos de Ciberseguridad.**

Ares, el Administrador, el Fideicomiso y sus respectivas afiliada y agentes recopilan y almacenan datos sensibles en sus centros de datos y en sus redes, incluyendo, sin limitación, información comercial confidencial, de propiedad y/o sensible de inversionistas, socios comerciales, inquilinos, clientes, acreedores y empleados e información personal identificable de inversionistas, socios comerciales, inquilinos, clientes, acreedores y empleados. El procesamiento, mantenimiento y transmisión segura de dicha información es fundamental para las operaciones de Ares, el Administrador, el Fideicomiso y sus respectivas afiliada y agentes. A pesar de las medidas de seguridad, la tecnología y la infraestructura de la información podrían ser vulnerables a los ataques de hackers o ser violadas debido a errores, negligencia u otras interrupciones de los empleados.

Cualquier incumplimiento de este tipo podría comprometer las redes de Ares, del Administrador, del Fideicomiso o de cualquiera de sus respectivas afiliada o agentes y la información allí almacenada podría ser accedida, divulgada públicamente, perdida o robada. Dicho acceso, divulgación u otra pérdida de información podría dar lugar a reclamaciones o procedimientos legales, responsabilidad bajo las leyes que protegen la privacidad de la información y sanciones regulatorias, interrupción de las operaciones, daño a la reputación de Ares, del Administrador, del Fideicomiso o de cualquiera de sus respectivas afiliada o agentes, así como

causar una pérdida de confianza en sus servicios, lo que podría afectar adversamente su negocio y posición competitiva. Adicionalmente, dicho acceso, divulgación u pérdida de información podría resultar en un pago o distribución por parte de Ares, el Administrador, el Fideicomiso o sus respectivas afiliada o agentes a la parte incorrecta, incluyendo supuestos en los cuales terceros no autorizados se hagan pasar por partes autorizadas que dirigen el pago. Los gastos asociados a la protección de la información relacionada con el Fideicomiso, así como sus activos e inversiones, podrían reducir sus ganancias.

- **Dependencia de Terceros Administradores.**

Aunque el Administrador supervise el rendimiento de cada inversión, se espera que los terceros administradores de propiedades lleven a cabo la administración del día a día de algunas de dichas propiedades. El Fideicomiso podría contratar terceros administradores de activos con respecto a una parte o la totalidad de los activos del Fideicomiso. Todas las comisiones, costos y gastos relacionados con terceros administradores de propiedades y terceros administradores de activos serán asumidos por el Fideicomiso. Los resultados de las operaciones del Fideicomiso, incluyendo su capacidad para efectuar pagos respecto de cualquier endeudamiento, dependen en gran medida de la capacidad de dichos terceros administradores para operar y arrendar las propiedades en términos económicamente favorables, así como de desempeñar sus funciones y deberes acordados.

No se puede garantizar que las empresas de administración de terceros empleadas por el Fideicomiso podrán operar cada inversión con éxito o, de otra forma, desempeñar sus funciones y deberes acordados. Adicionalmente, los riesgos de la dependencia con las empresas de administración de terceros son diferentes según el tipo de propiedad y la etapa de la inversión (por ejemplo, las propiedades en desarrollo o reurbanización tienen una mayor dependencia de la capacidad de arrendamiento de un tercero administrador o de un corredor de bienes raíces).

Los administradores de propiedades y de activos podrían prestar servicios de administración y arrendamiento respecto de propiedades que le pertenezcan a otros que compitan con una o más inversiones, incluyendo las propiedades de las afiliadas del administrador. En consecuencia, en ciertas ocasiones dichos administradores de propiedades y activos podrían tener conflictos de intereses en la administración y el arrendamiento de inversiones y propiedades de terceros y/o de otras afiliadas del Administrador. Los administradores de propiedades y de activos podrían recibir una comisión por administración base calculada a partir de los ingresos brutos de las propiedades. Dichos acuerdos respecto a comisiones con un administrador de propiedades podrían crear un incentivo para que la inversión correspondiente se administre de una forma incompatible con los objetivos del Fideicomiso.

Adicionalmente, los socios de un Vehículo de Inversión, así como los administradores de propiedades y de activos podrían contratar, necesitar atraer, retener y desarrollar ejecutivos y miembros de sus equipos de administración.

El mercado de talento ejecutivo podría ser, a pesar de los niveles generales de desempleo o de la evolución de un sector concreto, extremadamente competitivo. No se puede garantizar que el Fideicomiso, sus socios de los Vehículos de Inversión o los administradores de propiedades y de activos que contraten serán capaces de

atraer, desarrollar, integrar y retener a los miembros adecuados de su equipo directivo y, en consecuencia, el Fideicomiso podría verse afectado adversamente por ello.

- **Incapacidad de Transmitir los Aumentos en los Gastos Operativos a los Inquilinos.**

Los gastos operativos, como los gastos en combustible, servicios públicos, mano de obra, materiales de construcción y seguros, no son fijos y podrían aumentar en el futuro. No hay garantía de que el Fideicomiso podrá transmitir dichos aumentos a sus inquilinos. En la medida en que dichos aumentos no puedan ser transmitidos a los inquilinos del Fideicomiso, cualquier aumento causaría que el flujo de caja y los resultados operativos del Fideicomiso disminuyeran.

- **Dependencia de los Servicios Públicos.**

Los servicios públicos, especialmente los que suministran agua y energía eléctrica, son fundamentales para la operación de los activos del Fideicomiso. El retraso en la entrega, o cualquier reducción material o interrupción prolongada de estos servicios, podría otorgar a ciertos inquilinos el derecho de rescindir sus contratos de arrendamiento o podría resultar en un aumento de los costos del Fideicomiso, ya que éste podría verse obligado a utilizar generadores de reserva, los cuales también podrían ser insuficientes para la plena operación de sus instalaciones y podrían resultar en su incapacidad para prestar servicios. En consecuencia, cualquier interrupción o limitación en la prestación de estos servicios esenciales podría afectar adversamente al Fideicomiso.

- **Tipo de Cambio y Tasas de Interés; Políticas de Cobertura.**

El Fideicomiso podría, o no, obtener financiamientos en monedas extranjeras y podría, o no, celebrar operaciones de cobertura, tales como cerraduras de tesoro (*treasury locks*), opciones de divisas, forwards (*forward contracts*), futuros (*futures contracts*), swaps de divisas (*cross-currency swaps*) y swaps de tipos de interés (*interest rate swaps*). Si bien las operaciones de cobertura podrían reducir dichos riesgos, también podrían resultar en un rendimiento general más deficiente para el Fideicomiso que si no hubiera celebrado dichas operaciones de cobertura.

En la medida en que el Fideicomiso no celebre dichas operaciones de cobertura, las fluctuaciones de los tipos de cambio de divisas o de las tasas de interés podrían resultar en un rendimiento general más deficiente para el Fideicomiso que si hubiera celebrado dichas operaciones de cobertura.

En la medida en que los contratos de cobertura den lugar a ganancias por el tipo de cambio de divisas o las tasas de interés, las cuales no hayan sido pagadas por el proveedor de la cobertura, el Fideicomiso podría estar expuesto a la solvencia del proveedor o proveedores de cobertura correspondientes de tiempo en tiempo. El monto de dicha exposición variará de tiempo en tiempo según (i) la diferencia entre la tasa de interés de mercado vigente en dicho momento, o el tipo de cambio de las divisas correspondientes y la tasa del forward aplicable para los fines de los contratos de cobertura y (ii) el monto de la cobertura. Si los contratos de cobertura dan lugar a una ganancia para el Fideicomiso por el tipo de cambio de las divisas o las tasas de interés, dicha ganancia podría constituir una ganancia gravable para los inversionistas, a pesar de que dicha

ganancia vaya acompañada de una reducción en el valor de las inversiones. En caso de que los contratos de cobertura den lugar a una pérdida para el Fideicomiso por el tipo de cambio de divisas o tasas de interés, los inversionistas no podrán reclamar la correspondiente reducción en cualquier monto de ingresos o ganancias gravables.

En caso de que se dé la terminación de los contratos de cobertura en cualquier momento, de conformidad con sus términos, ya sea como resultado de un evento de incumplimiento de conformidad con los mismos o de otro modo, el Fideicomiso podría tener la responsabilidad de realizar un pago al proveedor de la cobertura o de recibir un pago de éste, en relación con dicha terminación, que refleje el valor de mercado de las transacciones que comprenden dichos contratos de cobertura (o, en determinadas circunstancias, la pérdida o ganancia, según corresponda, de la parte que haga la determinación correspondiente). En caso de que el Fideicomiso tenga la obligación de efectuar dicho pago, se le podrá exigir que liquide inversiones con el fin de financiar dicho pago.

Además, es posible que el Fideicomiso no pueda localizar a un proveedor de contratos de cobertura de divisas o de tasas de interés alternativo en un plazo razonable o en absoluto. Si no se encuentra a dicho proveedor de contratos de cobertura alternativo, el Fideicomiso podría quedar totalmente expuesto a las fluctuaciones de las divisas o las tasas de interés.

### **Proyecciones; Opiniones en relación con los objetivos del Fideicomiso.**

Las declaraciones contenidas en el prospecto que no son hechos históricos están basadas en las expectativas, estimaciones, proyecciones, opiniones y creencias actuales del Administrador. Debido a diversos riesgos, tanto como conocidos como desconocidos, incertidumbres y otros factores, los acontecimientos o resultados reales o el desempeño real del Fideicomiso podrían diferir materialmente de los reflejados o contemplados en dichas declaraciones. Por consiguiente, no se debe depender de ellas de forma indebida. Adicionalmente, al considerar la información sobre el rendimiento del Fideicomiso contenida en el Prospecto, los posibles inversionistas deben considerar que los rendimientos reales realizados de las inversiones no realizadas dependerán, entre otros factores, de los resultados operativos futuros, las tasas de interés, el valor de los activos y las condiciones del mercado en el momento de disposición, las restricciones legales y contractuales respecto de la transferencia que podrían limitar la liquidez, cualesquiera costos de transacción relacionados y el tiempo y forma de la venta y las reservas a nivel de los fondos relacionados, los cuales podrían diferir de las hipótesis y circunstancias en que están basadas las valoraciones utilizadas en los datos sobre el rendimiento que han sido incluidos en el Prospecto. En consecuencia, los rendimientos reales realizados de estas inversiones no realizadas podrían diferir considerablemente de los rendimientos indicados en el Prospecto.

No se puede garantizar que los rendimientos del Fideicomiso serán iguales o similares a los obtenidos o que se esperan obtener por los otros fideicomisos de Ares y otras inversiones realizadas por los directores o funcionarios actuales o anteriores de Ares, y no se puede garantizar que los resultados reales lograrán cumplir con los objetivos del Fideicomiso.

- **Competencia por el Tiempo y Servicios del Administrador.**



Los miembros del equipo del Fideicomiso únicamente dedicarán una porción de su tiempo que consideren razonablemente necesaria para llevar a cabo los asuntos del Fideicomiso de manera apropiada. Los miembros del equipo trabajarán en otros proyectos y asuntos. En consecuencia, podrían surgir conflictos en la asignación del tiempo de administración, los servicios, funciones y recursos.

- **Inversiones Personales en el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión.**

Ares y sus directores podrían realizar inversiones personales en el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión en conjunto con los inversionistas. Según se ha descrito anteriormente, Ares recibe una compensación de incentivos de los fondos Ares. Las afiliadas del Administrador podrían no pagar o pagar cuotas reducidas o compensación de incentivos o recibir otros beneficios económicos en relación con dichas inversiones.

- **Los empleados de Ares podrían invertir personalmente en inversiones relacionadas con bienes inmuebles, sujetas a las restricciones de los documentos corporativos (*governing documents*) del Fideicomiso y otros fondos Ares.**

Adicionalmente, Ares, sus afiliadas y/o su personal mantienen relaciones, incluyendo relaciones profesionales o personales, con instituciones financieras, proveedores de servicios, socios operativos, socios de asociaciones y otros participantes del mercado, incluyendo administradores de fondos privados, bancos y corredores (en su conjunto, "Terceros Proveedores"). Algunos de estos Terceros Proveedores, sus afiliadas y/o personal podrían invertir (o podrían estar afiliadas a un inversionista), o participar, en transacciones y/o prestar servicios (incluyendo servicios a tarifas reducidas) a, Ares, sus afiliadas, personal y/o los fondos privados u otros Vehículos de Inversión asesorados por Ares (incluyendo los fondos Ares). Adicionalmente, Ares, sus afiliadas y/o personal podrían invertir en (o podrían estar afiliados a un inversionista), participar en transacciones con y/o proporcionar servicios (incluyendo servicios a tarifas reducidas) a determinados Terceros Proveedores, sus afiliadas, personal y/o sus fondos privados u otros Vehículos de Inversión que asesoren. Ares, sus afiliadas y/o personal podrían tener un conflicto de interés con un fideicomiso al recomendar o tomar decisiones relativas a la retención o continuación de un Tercero Proveedor al Fideicomiso si dicha recomendación, por ejemplo, está motivada por la creencia de que es más probable que el Tercero Proveedor, sus afiliadas y/o personal continúen invirtiendo en uno o más de los fondos privados de Ares y/o sus afiliadas, permitir que Ares, sus afiliadas y/o personal continúen invirtiendo con el Tercero Proveedor, proporcionar a Ares, sus afiliadas y/o personal información sobre los mercados e industrias en los que Ares y/o sus afiliadas operan (o están contemplando operaciones), proporcionar otros servicios que sean beneficiosos para Ares, sus afiliadas y/o su personal o de otro modo como resultado de una relación personal. Ares y/o sus afiliadas podrían tener un conflicto de interés al hacer dichas recomendaciones o tomar dichas decisiones.

- **Es posible que no logremos refinanciar la deuda en la que incurra el Fideicomiso, o que los términos del refinanciamiento sean menos favorables, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.**

El Fideicomiso puede incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Fideicomiso se vea en la necesidad de refinanciar su deuda al vencimiento de la misma, existe el riesgo de que el Fideicomiso no logre hacerlo o de que los

términos de refinanciamiento no sean tan favorables como los de la deuda existente. Si el Fideicomiso no logra refinanciar o prorrogar los pagos del principal en la fecha de vencimiento de los mismos, o no puede cubrir dichos pagos con los recursos derivados de otras operaciones de capital, sus flujos de efectivo podrían resultar insuficientes para efectuar Distribuciones y liquidar la totalidad de la deuda vencida, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. Requerimientos respecto del servicio de la deuda pueden reducir o agotar los flujos de efectivo y cambios relativamente pequeños en el valor total de las inversiones tendrá un gran impacto en el valor del capital del Fideicomiso. Si algún portafolio de inversión fuere incapaz de generar suficiente flujo de efectivo para cumplir con los pagos de principal e interés de sus deudas, el valor de la inversión del Fideicomiso en dicho portafolio de inversión podría ser materialmente disminuido e incluso eliminado. Adicionalmente, los términos de cualquier financiamiento de deuda pueden contener obligaciones que, entre otras cosas, restrinjan las operaciones o actividades del Fideicomiso o de sus inversiones. Además, si las tasas de interés y otros factores imperantes en la fecha de refinanciamiento (tales como la renuencia de los acreditantes a otorgar créditos para actividades inmobiliarias) dan como resultado que la tasa de interés refinanciada sea más alta, el gasto en intereses relacionado con dicho refinanciamiento se verá incrementado.

- **Riesgos relacionados con los financiamientos puente.**

En el supuesto de que el Fideicomiso realice una Inversión con la intención de negociar posteriormente el financiamiento de una porción de la misma, existe el riesgo de que no logre obtener dicho financiamiento. Lo anterior podría obligar al Fideicomiso a mantener invertido en una determinada inversión un monto de capital superior al previsto, lo cual afectaría su nivel de diversificación.

- **Obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los contratos de crédito pueden limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso.**

El Fideicomiso puede incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Los contratos en los que se documenten dichos créditos podrán imponer al Fideicomiso diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado, incluyendo el mantenimiento de ciertas razones de cobertura del servicio de deuda y apalancamiento, así como la contratación de cobertura de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de deuda adicional, la realización de gastos de capital, la celebración de operaciones con Afiliadas y el pago de Distribuciones. La falta de cumplimiento de estas obligaciones podría constituir una causal de incumplimiento de ciertos contratos de crédito aun cuando se haya cumplido con las obligaciones de pago de los mismos. En el supuesto de que el Fideicomiso incumpla con el pago de alguna de sus deudas, estaría en incumplimiento en términos de los contratos respectivos, y un acreedor podría optar por declarar vencidas las cantidades adeudadas, junto con cargos adicionales aplicables, terminar su compromiso, requerir la constitución de garantías adicionales y/o ejercer sus derechos de garantía en contra del colateral. El remate de alguna propiedad, o la imposibilidad del Fideicomiso de refinanciar sus créditos en términos favorables, podrían afectar en forma adversa la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo del Fideicomiso, así como la capacidad del mismo para efectuar Distribuciones.

- **Es posible que las desinversiones no puedan llevarse a cabo en términos ventajosos.**

La capacidad del Fideicomiso para vender (desinvertir) sus propiedades en términos ventajosos dependerá de factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo la competencia de parte de otros vendedores y la disponibilidad de financiamiento en términos atractivos para los posibles compradores de dichas propiedades. Si el Fideicomiso no logra vender sus propiedades en términos favorables o asignar un nuevo destino a los ingresos de conformidad con su estrategia de inversión, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo y su capacidad para efectuar Distribuciones podrían verse afectados. Cualquiera de estos riesgos podría afectar en forma adversa los rendimientos y el valor del Fideicomiso.

- **Necesidad de contar con flujos de efectivo para cubrir el servicio de deuda.**

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás deuda del Fideicomiso, este no cuenta con suficientes recursos en las Cuentas del Fideicomiso, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables algunas de sus propiedades, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía el Fideicomiso antes de dicha venta. El incumplimiento con el pago del principal y los intereses sobre la deuda del Fideicomiso podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total del capital invertido en ciertas propiedades o en las propiedades relacionadas con dicha deuda y, en algunos casos, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos del Fideicomiso.

- **Es posible que el Fideicomiso no pueda alcanzar por completo los rendimientos esperados de las inversiones que posee a través de empresas conjuntas y asociaciones con Terceros Co-Inversionistas.**

El Fideicomiso tendrá el derecho de invertir en Inversiones en conjunto con otras Personas, incluyendo Tenedores que no sean Afiliadas del Administrador (cada uno de ellos, un "Tercero Co-Inversionista"); siempre y cuando, sólo en el caso de que el Administrador o sus Afiliadas tengan derecho a recibir cualesquier comisión (incluyendo la promoción) de dichas inversiones conjuntas, que no sean comisiones y promociones pagadas por el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, el Administrador requerirá la aprobación previa del Comité Técnico otorgada en una reunión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho a emitir su voto respecto a dicho asunto. En la medida en que un Vehículo de Inversión (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso de Inversión México) ofrezca una oportunidad de coinversión a los inversionistas de dicho Vehículo de Inversión, se ofrecerá a cada Tenedor la oportunidad de participar en dicha oportunidad de coinversión por el mismo monto que si dicho Tenedor fuera un inversionista directo de dicho Vehículo de Inversión; sin embargo, el Administrador podría determinar que los Tenedores que participen en dicha oportunidad de coinversión lo hagan mediante la participación del Fideicomiso en dicha oportunidad de coinversión y que dichos Tenedores reciban los correspondientes Certificados Serie B conforme al Contrato de Fideicomiso.

Los documentos corporativos (*governing documents*) del Fideicomiso no limitan las cantidades que puede invertir en asociaciones o empresas conjuntas con dichos Terceros Co-Inversionistas, y podría desarrollar y adquirir propiedades a través de empresas conjuntas y asociaciones con otras personas o entidades si fuere necesario. Dichas inversiones podrían conllevar riesgos que no están presentes en las inversiones en las que no

participe un tercero, incluyendo la posibilidad de que: (i) el Fideicomiso y dicho Co-Inversionista podrían no llegar a un acuerdo respecto a una decisión importante que requiera la aprobación de ambas partes; (ii) dicho Co-Inversionista o socio podría, en cualquier momento, tener intereses u objetivos económicos o comerciales incompatibles con los del Fideicomiso; (iii) dicho Co-Inversionista o socio podría tener problemas de liquidez o insolvencia o podrían quebrar; (iv) dicho Co-Inversionista o socio podría estar en posición de realizar actos contrarios a los objetivos de inversión del Fideicomiso; (v) dicho Co-Inversionista o socio podría llevar a cabo actos que sometan a los bienes a pasivos superiores o distintos de los contemplados; o (vi) en ciertas circunstancias, el Fideicomiso podría ser responsable por las acciones de dichos Co-Inversionistas o socios. Adicionalmente, el Fideicomiso podría confiar en la capacidad y la experiencia de administración de cualquiera de dicho Co-Inversionista o socio. También podría ser más difícil para el Fideicomiso vender su participación en cualesquier empresas conjuntas, asociaciones o entidades en las que participen otros propietarios que vender su participación en otro tipo de inversiones.

El Fideicomiso podría conceder a cualesquier Co-Inversionistas o socios derechos de aprobación mancomunada con el Fideicomiso con respecto a decisiones importantes relativas a la administración y disposición de la inversión, lo cual aumentaría el riesgo de bloqueos. Un bloqueo podría retrasar la ejecución del plan de negocios para la inversión o requerir que el Fideicomiso se comprometa a una compraventa de la asociación con el Co-Inversionista o socio o a llevar a cabo la venta forzosa de dicha inversión. Como resultado de estos riesgos, el Fideicomiso podría no obtener los rendimientos esperados de cualquier inversión de este tipo.

- **El Fideicomiso podrá llevar a cabo transacciones con Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión en los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, de Ares o del Administrador, o que representen un Conflicto de Interés.**

Por lo general, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Fideicomiso podrá realizar transacciones que se pretenda que sean realizadas con Personas en, al menos, uno de los siguientes casos: (1) que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión en los que el Fideicomiso realice Inversiones, de Ares o del Administrador, o (2) que representen un Conflicto de Interés. Las Afiliadas del Administrador podrían tener un incentivo para buscar, referir o recomendar dichas inversiones al Fideicomiso, pagar cierto precio por dichas inversiones o acordar otros términos que no sean tan favorables como los que se podrían haber obtenido de un tercero no afiliado que actúe de forma totalmente independiente, como resultado de los intereses financieros de dichas afiliadas en dichas inversiones.

El Administrador o sus Partes Relacionadas podrán prestar los servicios contables, legales y de presentación de reportes que sean autorizados por el Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, en cuyo caso el Fideicomiso reembolsará a dichas Partes Relacionadas del Administrador por dichos servicios, incluyendo los costos laborales y gastos generales relacionados con los mismos, según sean determinados por dichas Partes Relacionadas del Administrador de manera razonable en función a registros del tiempo invertido por las personas que realicen dichos servicios. El Administrador o sus subsidiarias o Partes Relacionadas (incluyendo, sin limitación, empresas que sean propiedad de vehículos anteriores de Ares Real Estate Management, LLC.), en la medida en la que sean Partes Relacionadas del Administrador, tendrán

el derecho de (i) prestar al Fideicomiso cualesquiera servicios que sean autorizados por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, (ii) prestar a cualquier Vehículo de Inversión (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso de Inversión México) en el que el Fideicomiso haya invertido o realizado un compromiso de inversión de conformidad con una aprobación de la Asamblea de Tenedores o de los Miembros Independientes del Comité Técnico, cualquiera de dichos servicios, en la medida en que lo autorice el órgano corporativo correspondiente conforme a los documentos corporativos (*governing documents*) del Vehículo de Inversión respectivo, y (iii) prestar los servicios al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso de Inversión México) según lo permitido conforme al Contrato de Fideicomiso. El Fideicomiso y los Tenedores, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen y aceptan que las Afiliadas del Administrador recibirán, y el Fideicomiso asumirá indirectamente, las comisiones por administración, distribuciones por desempeño (*carried interest*) y otros honorarios y pagos en relación con la promoción, la administración y la operación de los Vehículos de Inversión en los que el Fideicomiso invierta (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso de Inversión México) y las inversiones que mantengan dichos Vehículos de Inversión. Asimismo, los Tenedores reconocen mediante la adquisición de los Certificados que las tarifas de honorarios son justos y razonables para el Fideicomiso. Podrían surgir conflictos en relación con el desempeño de dichos servicios. El uso del Administrador o de las Afiliadas del Administrador en relación con la contratación de estos servicios plantea potenciales conflictos de interés en el sentido de que podría existir un incentivo para que el Administrador se favorezca a sí mismo o a sus afiliadas en lugar de proveedores de servicios más calificados y/o para que acuerde el pago de honorarios superiores a los cobrados por servicios comparables de terceros.

- **Riesgos derivados del Apalancamiento.**

Las inversiones del Fideicomiso involucrarán una deuda considerable en virtud de que el Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, podrá obtener préstamos con terceros o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, y financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión, considerando que dicho endeudamiento deberá obtenerse en términos y condiciones de mercado y de acuerdo a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores. Sin embargo, conforme al Contrato de Fideicomiso, se han establecido límites de apalancamiento aplicables al endeudamiento del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión.

El apalancamiento involucra un alto grado de riesgo financiero y podrá incrementar el efecto que factores como altas tasas de interés, bajas en la economía o el deterioro de las condiciones de las propiedades o de los mercados en los que se encuentren dichas propiedades, puedan tener sobre el Fideicomiso o las propiedades. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá recursos suficientes para repagar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo antes de su respectivo vencimiento. Además, ciertas deudas

del Fideicomiso podrán estar sujetas a tasas de interés variables. De la misma forma, incrementos en las tasas de interés podrán incrementar el gasto en intereses del Fideicomiso y afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, los resultados de sus operaciones, su flujo de efectivos y la capacidad del mismo de realizar Distribuciones.

- **Garantías del Fideicomiso.**

El Fideicomiso podrá otorgar colateral y/o cualquier otra garantía (incluyendo, sin limitación, la transferencia de activos al fiduciario de un contrato de fideicomiso de garantía). Los Vehículos de Inversión en los cuales el Fideicomiso invierta también podrían tener el derecho de otorgar colateral y/o cualquier otra garantía, de conformidad con sus documentos corporativos (*governing documents*). El pago de dichas garantías podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en gravámenes respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

- **Constitución de gravámenes sobre los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión.**

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá constituir gravámenes sobre los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión para garantizar las obligaciones del Fideicomiso y/o de dichos Vehículos de Inversión bajo un financiamiento. Un incumplimiento en el pago de principal e intereses relacionados con dicho financiamiento podría resultar en la ejecución de dichos gravámenes, en cuyo caso el Fideicomiso podría perder la propiedad y titularidad de los derechos fideicomisarios derivados de dichos Vehículos de Inversión. Esto podría traducirse en una pérdida total o parcial del capital invertido en dichos Vehículos de Inversión, así como del inmueble o inmuebles que sean propiedad de dichos Vehículos de Inversión.

- **Destino de las propiedades.**

Las propiedades dadas en arrendamiento deberán ser destinadas por los arrendatarios, en todo momento, para fines comerciales de conformidad con los contratos de arrendamiento respectivos. El Administrador no puede ser responsable por el uso distinto dado a alguna propiedad por algún arrendatario, que genere un incumplimiento conforme al contrato de arrendamiento respectivo. No obstante, lo anterior, el Administrador buscará que en todo momento los arrendatarios de cada propiedad cumplan con el destino establecido en el contrato de arrendamiento correspondiente, así como con todas las leyes y reglamentos aplicables en México, ya sea locales, estatales o federales.

- **El Patrimonio del Fideicomiso podría ser utilizado para pagar indemnizaciones, en cuyo caso se disminuirán los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.**

El Contrato de Fideicomiso establece disposiciones de indemnización a cargo del Fiduciario. Cualesquiera pagos de dichas indemnizaciones disminuirán los recursos disponibles para realizar Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá, en la medida más amplia permitida por ley, indemnizar al Administrador, a Ares a sus respectivas subsidiarias y Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, administradores, asesores y agentes de cualquiera de ellos, a cada miembro del Comité Técnico (cada una, una "Persona Indemnizada") de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza (conjuntamente, los "Daños"), que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, el cumplimiento de sus términos o conforme a lo previsto en los demás Documentos de la Emisión, o con las operaciones del Administrador, Ares, en su carácter de fideicomitente, Co-Inversionista y beneficiario en segundo lugar, el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, o en cumplimiento de sus funciones conforme a la Ley Aplicable, salvo que dichos Daños sean producto de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. En caso de que se realicen dichos pagos, se disminuirán los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

- **El Incumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única podría traer un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.**

En caso de que el Fiduciario y/o los Vehículos de Inversión no consolidadas cuya inversión represente el 10% del Patrimonio del Fideicomiso, incumplan con las obligaciones de revelación de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única, el Fideicomiso podría estar sujeto a diversas sanciones, entre las cuales se encuentran la imposición de multas e incluso la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles en la Bolsa. Por lo anterior, un incumplimiento de esta naturaleza podría tener un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

- **La inexistencia de formatos preestablecidos de contratos para la realización de Inversiones, Desinversiones o co-inversiones genera incertidumbre respecto de los términos de las mismas.**

A la Fecha de Emisión, no existen formatos preestablecidos de contratos para la realización de Inversiones, Desinversiones o Co-Inversiones, debido a que las mismas podrán llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a las negociaciones que se lleven a cabo con las contrapartes respectivas. Lo anterior genera incertidumbre respecto de los términos que contendrán los contratos definitivos, ya que no existirá un parámetro mínimo al que se deberán ajustar dichas Inversiones, Desinversiones o Co-Inversiones.

- **Responsabilidad de las personas con poder de control.**

El Fideicomiso puede adquirir una participación con poder de control, directa o indirecta, en empresas inmobiliarias o relacionadas con el sector inmobiliario. El ejercicio del poder de control sobre una entidad puede generar riesgos adicionales en términos de responsabilidad por daños ambientales, la falta de supervisión de la administración, la violación de disposiciones gubernamentales (incluyendo las leyes en materia de valores) u otro tipo de responsabilidades que no estén sujetas a los límites de responsabilidad generalmente aplicables a los accionistas o socios de una empresa. En el supuesto de que el Fideicomiso resulte responsable de cualquiera de los hechos antes descritos, podría sufrir una pérdida significativa.

- **Comisión por Administración.**

El Administrador, directamente o a través de sus respectivas Afiliadas, podrá cobrar una comisión por administración respecto de la Inversión realizada con recursos derivados de la emisión de los Certificados de cada Serie B. Los términos de dicha comisión por administración deberán ser propuestos por el Administrador en el Aviso de Emisión Inicial de dichos Certificados Serie B, los cuales deberán ser aceptados por los Tenedores de Certificados de dicha Serie B al momento de adquirir los Certificados de dicha Serie B.

- **Riesgos relacionados con las adquisiciones en etapas.**

En el supuesto de que el Fideicomiso decida efectuar una adquisición en distintas etapas, no existe garantía de que logrará concretar el resto de dicha adquisición. Esto podría dar lugar a que el Fideicomiso únicamente cuente con control parcial sobre la inversión respectiva, o con acceso parcial a los flujos de efectivo generados por la misma, para cubrir el servicio de la deuda contratada en relación con dicha adquisición.

- **Juicios y Litigios.**

El Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían verse involucrados en litigios dentro del curso habitual de sus operaciones.

- **Riesgo operativo, de fraude, tecnológico, reputacional y legal.**

El funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, del Administrador, del Comité Técnico y del Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso, incumplan con sus obligaciones al amparo del mismo (o de cualquier documento relacionado), el Fideicomiso podría no funcionar como se tenía contemplado, resultando en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores.

Adicionalmente, en caso de que existan fallas en los sistemas utilizados por el Administrador y/o el Fiduciario para operar el Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos a los Tenedores. En consecuencia, existe un riesgo operativo del Fideicomiso que comprende, además de lo anterior, la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales



adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico, al riesgo legal y al riesgo reputacional.

Para efectos de lo previsto en el párrafo anterior, se entiende como (i) riesgo tecnológico, la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso de o dependencia en sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución y flujo de información; (ii) riesgo legal, la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones en relación con las Personas que lleven a cabo la administración; y (iii) riesgo reputacional, el impacto, actual y futuro, en las utilidades y el capital en una entidad, causado por una opinión pública negativa relacionada con sus productos o actividades.

- **El Administrador es una afiliada de las entidades que actúan como co-inversionista y asesor en el Fideicomiso CKD Planigrupo, en el Fideicomiso CKD Finsa, en el Fideicomiso CKD Finsa/ Ares y en el Fideicomiso CKD II Ares, y, por virtud de las disposiciones de exclusividad contenidas en dichos fideicomisos, el Fideicomiso podría estar sujeto a ciertas restricciones para hacer inversiones que sean consistentes con los lineamientos de inversión de dichos fideicomisos hasta que las obligaciones de exclusividad respectivas hayan vencido.**

El Administrador es una afiliada de las entidades que actúan como Co-Inversionista y asesor en el Fideicomiso CKD Planigrupo, en el Fideicomiso CKD Finsa, en el Fideicomiso CKD Finsa/ Ares y en el Fideicomiso CKD II Ares, respectivamente, y, por virtud de las disposiciones de exclusividad contenidas en dichos fideicomisos, el Fideicomiso podría estar sujeto a ciertas restricciones para hacer inversiones que sean consistentes con los lineamientos de inversión de dichos fideicomisos hasta que las obligaciones de exclusividad respectivas hayan vencido y, por lo tanto, no se puede asegurar que el Fideicomiso vaya a tener prioridad sobre el Fideicomiso CKD Planigrupo, el Fideicomiso CKD Finsa, el Fideicomiso CKD Finsa/ Ares y el Fideicomiso CKD II Ares, según resulte aplicable.

- **Responsabilidades Contingentes respecto de la Disposición de Inversiones.**

En relación con la disposición de una Inversión, se le podrá solicitar al Fideicomiso para hacer declaraciones respecto de dicha Inversión. Asimismo, se le podrá solicitar al Fideicomiso que indemnice al comprador de dicha Inversión en la medida en que cualesquiera de dichas declaraciones sean imprecisas o inexactas. Estos acuerdos pueden resultar en responsabilidades contingentes para las cuales el Administrador podrá establecer cuentas de reservas o retenciones. Estas cuentas de reservas (en su caso) podrían ser insuficientes para cubrir la responsabilidad.

- **Gastos.**

Ciertos gastos y costos relacionados con el negocio del Fideicomiso también están relacionados con el negocio de otros clientes de Ares (incluyendo fondos constituidos por Ares y otros vehículos afiliados) y se incurren de forma agregada, por lo que serán distribuidos entre el Fideicomiso y dichos otros clientes en la forma que Ares considere justa y razonable. Consulte el Formulario ADV Parte 2 (*Form ADV Part 2*) (que se ha proporcionado a todos los posibles Tenedores antes de adquirir Certificados del Fideicomiso) para obtener

más información sobre los gastos del Fideicomiso y la asignación de diversos gastos entre los clientes de Ares (incluida la asignación de gastos con respecto a los Vehículos de Coinversión).

- **Podrían Existir Distintos Derechos a la Información.**

Los inversionistas de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, podrían solicitar información al Administrador en relación con el Fideicomiso, y el Administrador podría, a su discreción, proporcionar a dichos inversionistas de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, la información solicitada, y el hecho de que el Administrador haya proporcionado dicha información a petición de uno o más inversionistas de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, no obliga necesariamente al Administrador o a cualquiera de sus Afiliadas a proporcionar dicha información a todos los inversionistas de los Vehículos de Inversión, según sea el caso. Los inversionistas de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, que soliciten y reciban dicha información poseerán, por tanto, información relativa a los negocios y asuntos del Fideicomiso que no es generalmente conocida por los Tenedores. En consecuencia, podrían ciertos inversionistas de los Vehículos de Inversión disponer de más información sobre el Fideicomiso y sus inversiones, o recibir información sobre el Fideicomiso y/o sus inversiones en un momento previo a los Tenedores u otros inversionistas de los Vehículos de Inversión, y podrían tomar medidas con base en dicha información que, en ausencia de la misma, no tomen otros Tenedores u otros inversionistas de los Vehículos de Inversión. El Administrador y sus afiliadas no tendrán la obligación de garantizar que todos los inversionistas de los Vehículos de Inversión busquen, obtengan o procesen la misma información en relación con el Fideicomiso y sus inversiones.

Además, en determinados momentos el Administrador podría estar restringido de revelar a los inversionistas de los Vehículos de Inversión información material no pública relativa a los activos en los que invierta el Fideicomiso. Además, algunos inversionistas de los Vehículos de Inversión también podrían ser tenedores de certificados de otros Fideicomisos de inversión patrocinados o administrados por el Administrador. Los inversionistas de los Vehículos de Inversión también incluyen afiliadas del Administrador, así como otros fideicomisos, cuentas, personal y/o empleados patrocinados por el Administrador. También es posible que el Vehículo de Inversión o sus inversiones sean contrapartes o participantes en acuerdos, transacciones u otros arreglos con un inversionista de un Vehículos de Inversión, según sea el caso, o una afiliada de un Tenedor. Por lo tanto, los inversionistas de los Vehículos de Inversión descritos en las frases anteriores podrían tener información diferente sobre el Administrador y el Fideicomiso que los inversionistas de los Vehículos de Inversión que no tengan una posición similar.

Además, en relación con las reuniones de auditoría (*due diligence*) y/o en respuesta a preguntas y solicitudes u otras comunicaciones, el Fideicomiso o el Administrador podrían proporcionar información adicional a determinados inversionistas de los Vehículos de Inversión y posibles inversionistas de los Vehículos de Inversión que no se distribuya a otros inversionistas de los Vehículos de Inversión y posibles inversionistas de los Vehículos de Inversión. Dicha información podría afectar a la decisión de un posible inversionista de un Vehículo de Inversión de invertir en el Vehículo de Inversión correspondiente o de realizar acciones o tomar decisiones como inversionista de un Vehículo de Inversión.

- **Declaraciones Externas.**

El Administrador y sus afiliadas y empleados han hecho, y podrían hacer en el futuro, declaraciones orales y escritas o expresiones de intención o expectativas a los Tenedores y posibles Tenedores del Fideicomiso o a sus afiliadas o reconocer declaraciones de dichas personas en relación con el Fideicomiso o las actividades del Administrador relativas al mismo. Éstas podrían incluir, por ejemplo, la asignación y los términos previstos o esperados de las oportunidades de coinversión y la asignación prevista o esperada de oportunidades de inversión para el Fideicomiso en general. Aunque dichas declaraciones externas no son legalmente vinculantes, podrían influir en la asignación y otras decisiones del Administrador y sus afiliadas y empleados con respecto a las operaciones y actividades de inversión del Fideicomiso y podrían influir en la decisión de un posible tenedor de invertir en el Fideicomiso o en la decisión de un tenedor de aumentar su inversión en el Fideicomiso. No se podría garantizar que dichos acuerdos no tengan un efecto adverso en el Fideicomiso o en cualquier Tenedor.

- **Arrendamientos con Partes Relacionadas.**

El Fideicomiso podría arrendar propiedades a, o de, el Administrador a otros clientes y afiliadas del Administrador y otras partes relacionadas. Por lo general, se espera que los arrendamientos sean a precios de mercado. El Administrador podría confirmar las tasas de mercado haciendo referencia a otros arrendamientos que conozca en el mercado. No obstante, el Administrador tendrá conflictos de intereses al realizar estas determinaciones. No se podría garantizar que el Fideicomiso arriende a o de cualquiera de estas partes relacionadas en condiciones tan favorables para el Fideicomiso como las que se aplicarían si las contrapartes no estuvieran relacionadas. Estos conflictos relacionados con el arrendamiento no se resolverán necesariamente a favor del Fideicomiso, y es posible que los Tenedores no tengan derecho a recibir notificación o información sobre la aparición de estos conflictos.

- **Cambio Climático.**

El cambio climático y la normativa destinada a controlar su impacto podrían afectar al valor de las inversiones del Fideicomiso. La evaluación actual del Administrador es que no es probable que los efectos a corto plazo del cambio climático y de la normativa sobre el cambio climático en las inversiones del Fideicomiso sean importantes, pero el Fideicomiso y el Administrador podrían no poder predecir los impactos a largo plazo del cambio climático o de la normativa relacionada con el Fideicomiso o sus inversiones. Aunque el Administrador no lo considera probable, las leyes promulgadas para mitigar el cambio climático podrían aumentar los costos de la energía, podrían hacer que algunos edificios de los propietarios quedaran obsoletos o provocar que dichos propietarios tuvieran que realizar inversiones importantes en sus propiedades, lo que podría afectar material y adversamente al valor de las inversiones del Fideicomiso en propiedades antiguas. El cambio climático también podría tener efectos indirectos sobre los propietarios al aumentar el costo de los seguros inmobiliarios (o hacer que no estén disponibles). Además, el cumplimiento de las nuevas leyes o reglamentos relacionados con el cambio climático, incluyendo el cumplimiento de los códigos de construcción "verde" o las preferencias de los inquilinos por los edificios "verdes", podría hacer que el Fideicomiso incurra en costos adicionales al renovar las propiedades más antiguas. No se podría asegurar que el cambio climático no tenga un efecto material adverso en las propiedades, operaciones o negocios del Fideicomiso.

- **Ciertas otras Transacciones.**

Partes relacionadas podrían poseer participaciones de capital en activos inmobiliarios, participaciones en créditos con activos inmobiliarios como garantía subyacente, valores respaldados por hipotecas comerciales con respecto a préstamos con activos inmobiliarios comerciales como garantía subyacente u otros intereses en activos inmobiliarios.

En la medida en que el producto de la adquisición de una inversión u otra inversión por parte del Fideicomiso se utilice para adquirir, reembolsar o de otro modo retirar o extinguir cualquier participación en el capital o en los valores respaldados por hipotecas comerciales, préstamos u otros intereses en dicha inversión mantenidos por una parte relacionada, el Administrador tendrá un conflicto de intereses a la hora de determinar si el Fideicomiso debe consumir dicha adquisición u otra inversión y tendría incentivos adicionales para hacer que el Fideicomiso adquiera o realice dicha inversión.

- **El Contrato de Fideicomiso no prevé como una obligación del Representante Común el llevar a cabo visitas o inspecciones.**

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Representante Común podrá llevar a cabo visitas o inspecciones al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, entre otros, al menos una vez al año o cuando lo considere necesario. Dichas visitas no son obligatorias de conformidad con la Circular Única y la Ley Aplicable.

- **Registro del Contrato de Fideicomiso en el RUG.**

En caso de que el Contrato de Fideicomiso y/o cualquiera de sus modificaciones no sean registrados en el RUG, los mismos no surtirán efectos frente a terceros.

- **El Representante Común y el Fiduciario pudieran tener información limitada a su disposición.**

El Representante Común y el Fiduciario tendrán las obligaciones, derechos y facultades previstos en los artículos correspondientes de la LMV y de la LGTOC, incluidos, entre otros, los incluidos en el Título y en el Contrato de Fideicomiso. Como parte de dichas obligaciones, el Representante Común y el Fiduciario verificarán el estado que guarda el patrimonio del fideicomiso. Dichas actividades de verificación sólo podrán llevarse a cabo con base en la información proporcionada al Representante Común y al Fiduciario para tales efectos.

## **RIESGOS RELACIONADOS CON LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN.**

- **Los Vehículos de Inversión están expuestos a riesgos relacionados con actos de terceros, así como riesgos económicos y sectoriales.**

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por actos de terceros que están fuera del control de éstos o del Administrador, incluyendo la revocación de permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de autoridades, huelgas por parte de empleados de arrendatarios, contaminación o cualquier otra contingencia

ambiental, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que terceros intenten hacer valer respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos en relación con los inmuebles de dichos Vehículos de Inversión.

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados también por una serie de eventos fuera del control del Administrador, incluyendo accidentes graves, desastres naturales (tales como incendios, inundaciones, temblores y huracanes), desastres humanos (incluyendo terrorismo), enfermedades epidémicas, actividad criminal, guerras, condiciones económicas generales, una baja en la demanda, disputas laborales y otras circunstancias no previstas. Algunos de dichos eventos han afectado en el pasado a la economía en general o a sectores específicos de la misma, afectando los ingresos, utilidades y valores de activos, incrementando costos de mantenimiento.

- **Celebración de operaciones en forma expedita podría ocasionar que no se cuenten con todos los elementos para tomar la decisión de llevar a cabo una Inversión.**

Con frecuencia, el análisis y la toma de decisiones por parte del Administrador en relación con las posibles inversiones deberán realizarse en forma expedita a fin de aprovechar la oportunidad en cuestión. En dichos supuestos (y algunos otros casos), la información que se encuentre a disposición del Administrador al momento de tomar una decisión de inversión podría ser limitada, y el Administrador podría no tener acceso a información detallada con respecto a la propiedad respectiva al momento de tomar una decisión, tal como las características físicas, aspectos ambientales, régimen de uso del suelo u otras condiciones que afecten dicha propiedad. Por tanto, no hay garantía de que el Administrador tendrá conocimiento de todas las circunstancias que podrían afectar en forma adversa a una determinada inversión, y los Vehículos de Inversión podrían realizar inversiones que no hubiesen realizado de haber tenido la oportunidad de practicar una auditoría más detallada y de haber contado con más información al respecto. Además, el Administrador espera apoyarse en asesores externos para efectos de la evaluación de sus posibles inversiones en bienes inmuebles, y no es posible garantizar la exactitud o exhaustividad de la información proporcionada por dichos asesores, o que el Fideicomiso tendrá derecho de reparar en contra de estos últimos en el supuesto de que los mismos cometan errores o incurran en omisiones.

- **Los préstamos a los Vehículos de Inversión podrían no ser reembolsados.**

El Administrador podría instruir al Fiduciario, en cualquier momento y por escrito, a otorgar préstamos o financiamientos a los Vehículos de Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. No se puede asegurar que los Vehículos de Inversión no incumplirán sus obligaciones de pago en virtud de los préstamos que les conceda el Fideicomiso. El incumplimiento de los Vehículos de Inversión podría tener un impacto negativo en el Patrimonio del Fideicomiso, y por lo tanto en las Distribuciones a los Inversionistas.

- **La liquidez de las Inversiones en los Vehículos de Inversión es limitada.**

Al igual que en las inversiones subyacentes de los Vehículos de Inversión, la liquidez de las participaciones en los Vehículos de Inversión es limitada.

- **Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de los Vehículos de Inversión.**

Los ingresos del Fideicomiso se obtienen de los flujos de efectivo generados por la operación de los Vehículos de Inversión y/o como resultado de las inversiones que lleven a cabo dichos Vehículos de Inversión. El buen desempeño de los Vehículos de Inversión influye directamente en los ingresos futuros del Fideicomiso y por lo tanto en las Distribuciones a los Tenedores. Existe el riesgo de que los resultados financieros de los Vehículos de Inversión no sean favorables y, en consecuencia, disminuyan dichos flujos de efectivo. Lo anterior puede afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

- **Otras deudas de los Vehículos de Inversión podrían tener preferencia con respecto a la deuda del Fideicomiso.**

En virtud de que el Fideicomiso depende de los flujos de efectivo generados por los Vehículos de Inversión, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada por el hecho de que los Vehículos de Inversión podrían estar obligados a pagar su deuda antes de distribuir flujos al Fideicomiso.

- **No se tiene conocimiento previo de los activos o Vehículos de Inversión en los cuales el Fideicomiso invertirá.**

Si bien es cierto que el Fideicomiso tiene establecidos Lineamientos de Inversión para llevar a cabo Inversiones además de la información contenida en el Prospecto en relación con la expectativa de que el Fideicomiso invierta en el Vehículo de Inversión México, al momento de la Emisión Inicial, ni el Administrador ni el Fiduciario tienen conocimiento de las características de los Activos Inmobiliarios y Vehículos de Inversión en los que se llevarán a cabo las Inversiones, por lo cual los Tenedores deberán tomar en consideración que no se dispone de información que les permita hacer una evaluación de las Inversiones y/o de los Vehículos de Inversión con anterioridad a la realización de la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles.

- **Los Vehículos de Inversión pueden no contar con un régimen de gobierno corporativo adecuado.**

Los Vehículos de Inversión en que invertirá el Fideicomiso no necesariamente contarán con regímenes de gobierno corporativo similares a los aplicables a las sociedades anónimas bursátiles y sus esquemas de gobierno corporativo podrán no otorgar al Fideicomiso protecciones suficientes respecto de su participación como inversionista en dichos Vehículos de Inversión. En el caso que el Administrador no pueda negociar e implementar protecciones suficientes o esquemas o procesos de gobierno corporativo satisfactorios, el Fideicomiso podría contar con poca o ninguna protección corporativa en su carácter de inversionista de dichos Vehículos de Inversión.

## **RIESGOS RELACIONADOS CON LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.**

- **El Fideicomiso pretende invertir en el Fideicomiso de Inversión México.**

Se pretende que el Fideicomiso invierta en el Fideicomiso de Inversión México. De igual forma, se pretende que una afiliada del Administrador actúe como administrador del Fideicomiso de Inversiones México. El Administrador, conforme a sus responsabilidades fiduciarias frente al Fideicomiso, podría determinar que el Fideicomiso debe gastar fondos de cierta forma o tomar otras acciones que resulten en que el Fideicomiso no pueda cumplir con algunos o todos de sus financiamientos u otras obligaciones con el Fideicomiso de Inversión México. Adicionalmente, el Administrador realizará estimaciones relativas al monto de los gastos en los que incurrirá el Fideicomiso y, si dichas estimaciones no fueren exactas, el monto que el Fideicomiso tendrá disponible para financiar al Fideicomiso de Inversión México podría ser menor que el previsto. Si el Fideicomiso incumple sus obligaciones financieras respecto de cualquier monto que deba aportar al Fideicomiso de Inversión México (inclusive por tener fondos insuficientes para hacerlo derivado de que la estimación del Administrador de las cantidades necesarias para pagar los gastos del Fideicomiso sea incorrecta), el Fideicomiso estará sujeto a los recursos por incumplimiento aplicables a los inversionistas que incumplan del Fideicomiso de Inversión México. Adicionalmente, si el Fideicomiso incumpliere con sus obligaciones de financiar cualquier monto que deba aportar al Fideicomiso de Inversión México debido al incumplimiento de uno o más Tenedores de sus obligaciones con el Fideicomiso, los remedios por incumplimiento aplicables en virtud del Contrato de Fideicomiso con respecto a los incumplimientos de dichos Tenedores podrían ser insuficientes para garantizar que el impacto de los remedios por incumplimiento aplicados al Fideicomiso por el Fideicomiso de Inversión México recaiga únicamente en los Tenedores que hayan incumplido. En consecuencia, el interés indirecto de un Tenedor en el Fideicomiso de Inversión México podría verse afectado material y adversamente por el incumplimiento de otros Tenedores.

- **La potencial inversión del Fideicomiso podría no obtener las aprobaciones corporativas correspondientes.**

Se espera que el Fideicomiso invierta en el Fideicomiso de Inversión México. Dependiendo del monto que se pretenda que el Fideicomiso comprometa y/o invierta en el Fideicomiso de Inversión México, la autorización previa de la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico del Fideicomiso, según sea aplicable, será requerida, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. La Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico del Fideicomiso, según corresponda, podrían no aprobar los términos de dicha Inversión, lo cual podría afectar el plan de negocios contenido en el Prospecto y, por lo tanto, podría afectar en forma adversa y significativa los rendimientos obtenidos por los Tenedores.

- **No se han identificado las inversiones específicas que realizará el Fideicomiso.**

La existencia y montos de los recursos que, en su caso, serán distribuidos a los Tenedores dependen (entre otros factores) de la capacidad del Administrador para identificar, implementar, ejecutar y cerrar oportunidades de inversión. No hay garantía de que el Administrador podrá ubicar dichas oportunidades de inversión, ni de que podrá implementarlas, ejecutarlas y lograr que concluyan con éxito. De conformidad con lo anterior, los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones que se lleven a cabo de manera directa o indirecta por el Fideicomiso, podrían no generar flujo de efectivo o retorno alguno o no generarlo en los niveles esperados, o que incluso dichos flujos o retornos podrían perderse en su totalidad.

Además, salvo por lo dispuesto en la información contenida en el Prospecto en relación con la potencial inversión en el Fideicomiso de Inversión México y salvo por lo dispuesto en los Lineamientos de Inversión, no existe información con respecto a la naturaleza y los términos de cualesquier inversiones adicionales que pueda ser evaluada por los posibles inversionistas al tomar la decisión de invertir o no invertir en el Fideicomiso. Los inversionistas no tendrán la oportunidad de evaluar por sí mismos o aprobar las inversiones del portafolio. En virtud de que dichas inversiones podrán efectuarse a lo largo de un período de tiempo considerable, el Fideicomiso estará expuesto a los riesgos relacionados con las fluctuaciones de las tasas de interés y los cambios desfavorables en los mercados inmobiliarios. Aun cuando las inversiones efectuadas por el Fideicomiso tengan éxito, es posible que las mismas no generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

- **No es posible asegurar retornos ni rendimientos, no existen rendimientos ni retornos preestablecidos y podrían no existir al amparo de las Inversiones.**

Las Inversiones del Fideicomiso pueden o no generar retornos o rendimientos. Los retornos o rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados al Fideicomiso para hacer Distribuciones a los Tenedores en la medida en que el Administrador lo considere apropiado. Sin embargo, es posible que por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de los Vehículos de Inversión, la ausencia de liquidez respecto a las Inversiones, entre otras, no se generen retornos o rendimientos en relación con las Inversiones, en cuyo caso el Fideicomiso podría no contar con recursos para realizar Distribuciones a los Tenedores.

### **Pérdida de la Inversión.**

Aun cuando el grupo corporativo al que pertenece el Administrador cuenta con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y enajenación de inversiones del tipo de las que el Fideicomiso pretende hacer, no existe certeza en relación con el éxito de dichas Inversiones. Existen varios factores, incluyendo los que se enuncian en la presente sección, que pueden afectar el desempeño de las Inversiones e inclusive ocasionar la pérdida de las mismas, lo que cual puede afectar significativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores y el valor de los Certificados Bursátiles.

### **Incapacidad de cumplir con los objetivos en materia de rendimientos.**

En términos generales, las inversiones efectuadas por el Fideicomiso se basarán, entre otros factores, en las tasas de rendimiento internas y los múltiplos proyectados por el Administrador, que a su vez se basarán en las proyecciones relativas a las tasas de crecimiento y tasas de interés futuras de las inversiones del Fideicomiso, así como en los costos aplicables de mercado, desarrollo, remodelación y/u operación de las propiedades comerciales, en los precios de las rentas y los niveles de arrendamiento de las mismas, en las fechas de desinversión correspondientes y en los recursos derivados de las desinversiones, todo lo cual conlleva una incertidumbre inherente. El desempeño real de las inversiones será distinto, y podría diferir sustancialmente, del proyectado por el Administrador. No existe garantía de que las tasas de rendimiento internas reales del Fideicomiso serán iguales o superiores a los objetivos en materia de rendimientos comunicados a los Tenedores. Los rendimientos reales, los rendimientos proyectados y los objetivos en materia de rendimientos descritos en el Prospecto no deben interpretarse como declaraciones o garantías de que el Fideicomiso o una



determinada inversión logrará un cierto nivel real de desempeño o logrará, o de que es probable que logre, un determinado resultado, o de que los posibles Tenedores no sufrirán pérdidas, incluyendo la pérdida total de sus inversiones.

- **Los Certificados Bursátiles no son adecuados para todo tipo de inversionistas.**

Los Certificados Bursátiles están dirigidos a personas físicas y morales cuyo régimen de inversión lo prevea expresamente, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, a inversionistas institucionales y calificados.

Los Certificados Bursátiles son valores de reciente creación con características complejas, por lo tanto, no es posible anticipar el comportamiento de dichos instrumentos. Dichos instrumentos no son aptos para inversionistas sensibles al riesgo y están diseñados para satisfacer necesidades de inversionistas que entiendan la estructura de los Certificados Bursátiles y que conozcan los riesgos inherentes a realizar inversiones en activos ilíquidos para los que no existen rendimientos garantizados.

La decisión de invertir en los Certificados Bursátiles requiere de un análisis detallado de los Lineamientos de Inversión, la estrategia de inversión y los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el resto de los Documentos de la Emisión, entre otros.

- **Procedimientos de quiebra.**

El Fideicomiso realizará actividades que califican como empresariales en términos del artículo 16 del Código Fiscal de la Federación en relación con el artículo 75 del Código de Comercio, por lo que podría verse sujeto a concurso mercantil si los activos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso resultan insuficientes para cumplir con las obligaciones de pago del Fiduciario. Los Tenedores tendrían que participar en el procedimiento concursal para solicitar el reconocimiento de sus créditos y derechos y la preferencia en el pago de cualesquier cantidades adeudadas a los mismos. La Ley de Concursos Mercantiles podría restringir la distribución de los recursos del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el pago de Distribuciones a los Tenedores por el Fiduciario.

- **Distribuciones en dólares a través de Indeval.**

Conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el pago de las Distribuciones relacionadas con Inversiones en Dólares que en su caso se hagan a los Tenedores, será realizado en Dólares a través de Indeval, por lo que los Tenedores que instruyan a su custodio a recibir el pago de dichas Distribuciones en Pesos, deberán sujetarse al tipo de cambio que su custodio les asigne, el cual puede no ser el más favorable. Por lo anterior, es recomendable que los Tenedores cuenten con cuentas de depósitos bancarios denominados y pagaderos en Dólares y pagadera en el extranjero o cualquier otro medio suficiente para poder adquirir los Certificados. Igualmente, los Tenedores que elijan recibir el pago de Distribuciones en Pesos, deberán consultar con su propio custodio sobre la posibilidad de hacerlo.

- **Ausencia de un dictamen de calificación crediticia.**

De conformidad con las disposiciones legales aplicables, los Certificados Bursátiles no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de su emisión expedido por una institución calificadora de valores, autorizada para tales efectos por la CNBV.

- **Inexistencia de pagos requeridos bajo los Certificados Bursátiles.**

Los Certificados Bursátiles no garantizan el pago de cantidad alguna a los Tenedores, ni la obtención de rendimiento alguno. Las Distribuciones, que están sujetas a las limitantes descritas en esta sección, representan los únicos montos que podrán llegar a recibir los Tenedores.

- **Los Tenedores pueden estar sujetos a Diluciones Punitivas en caso de no acudir a las Llamadas de Capital.**

Los Certificados Bursátiles están sujetos a Llamadas de Capital. Si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados de una Serie en particular que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital de dicha Serie, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados de la Serie correspondiente conforme a sus respectivos Compromisos por Certificado de la Serie objeto de la Emisión Adicional. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital de una Serie en particular antes de la Emisión Adicional respectiva disminuirá después de dicha Emisión Adicional más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Adicional conforme a sus respectivos Compromisos por Certificado de la Serie objeto de la Emisión Adicional, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados de dicha Serie en particular que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva.

Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada: (i) en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados de la Serie correspondiente, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán en base al número de Certificados en circulación que tengan dichos Tenedores al momento en que se lleven a cabo; (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores (incluyendo, sin limitación, el derecho a nombrar miembros del Comité Técnico), ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos; (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan en base al número de Certificados en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; (iv) en el derecho a suscribir Certificados de una Serie en particular que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se

establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados de dicha Serie que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial correspondiente; y (v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor. Lo anterior sin limitar cualquier otro derecho o acción que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiese llegar a tener por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la Ley Aplicable.

- **La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir Distribuciones o cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles, y que tengan derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional, podría ser difícil.**

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa, cualquier Persona que adquiriera Certificados Bursátiles con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

- **Un incumplimiento con una Llamada de Capital podría provocar que el Fideicomiso incumpla con sus obligaciones en la fecha en que las mismas se vuelvan exigibles y no realice Inversiones.**

En caso de que cualquier Tenedor incumpla con cualquier Llamada de Capital y el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para cubrir la aportación de capital incumplida, el Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones en la fecha en que las mismas se vuelvan exigibles y podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios y el calendario de inversiones contenidos en el Prospecto. Lo anterior podría exponer al Fideicomiso a sanciones considerables que podrían afectar en forma adversa y significativa los rendimientos obtenidos por los Tenedores. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios y calendario de inversiones.

No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscribirán y pagarán los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional, a pesar de la existencia de la dilución punitiva. No existe obligación alguna por parte del Co-Inversionista Ares, el Administrador, el Representante Común, el Fiduciario, ni de cualesquiera de sus respectivas afiliadas o subsidiarias, de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

- **El Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital para fondear las reservas y pagar diversos gastos del Fideicomiso, así como comisiones y honorarios.**

Existe la posibilidad de que el Fiduciario realice Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión únicamente para i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de la Emisión Inicial pendientes de pago, Gastos de Mantenimiento y Gastos de Inversión, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar los Gastos de Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración, y (v) reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Adicionalmente, existe la posibilidad de que el Fiduciario realice Llamadas de Capital para realizar pagos relacionados con los Vehículos de Inversión subyacentes, incluyendo honorarios y gastos relacionados con dichos Vehículos de Inversión y las inversiones mantenidas por dichos Vehículos de Inversión.

- **Los rendimientos recibidos por los Inversionistas serán inferiores a los rendimientos brutos generados por las Inversiones.**

Los Tenedores deben estar conscientes de que los rendimientos generados por las inversiones no les serán distribuidos íntegramente. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará, entre otras cosas, para cubrir los gastos y pagar la Comisión por Administración y la Distribución por Desempeño al Administrador de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración, lo cual reducirá los rendimientos recibidos por los Tenedores ya que las Distribuciones se pagarán netas de dichos gastos, honorarios y comisiones, así como de los impuestos aplicables a los Tenedores. Adicionalmente, los rendimientos de los Tenedores serán también reducidos debido a que el Administrador y/o sus Afiliadas recibirán, y el Fideicomiso asumirá de forma indirecta, las comisiones por administración pagaderas al nivel de los Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso de Inversión México), como contraprestación por la promoción, la administración y la operación del Fideicomiso, los Vehículos de Inversión en los que el Fideicomiso invierta (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso de Inversión México) y las inversiones mantenidas por dichos Vehículos de Inversión. Los rendimientos recibidos por los Tenedores serán menores que los rendimientos que obtengan los inversionistas que inviertan directamente en el Fideicomiso de Inversión México debido a los gastos y responsabilidades adicionales derivadas del Fideicomiso, mismas que serán soportadas por los Tenedores y no por los inversionistas que inviertan directamente en el Fideicomiso de Inversión México.

- **Realización de Inversiones Permitidas.**

Antes de realizar las Inversiones, los recursos podrán utilizarse para realizar Inversiones Permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad del Fideicomiso para realizar las Inversiones puede verse afectada de manera adversa.

- **Los Tenedores serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso estará a cargo del Administrador.**

Los Tenedores dependerán totalmente del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso. El Fideicomiso no permitirá que los Tenedores se involucren activamente en la administración y negocios del Fideicomiso (salvo en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso).

- **Riesgos relacionados con la valuación de las Inversiones.**

Dada la naturaleza de las Inversiones, la valuación de las mismas podría ser difícil debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación imprecisa de los Certificados Bursátiles o de las Inversiones. Los Avalúos (i) son intrínsecamente subjetivos en ciertos aspectos y se basan en una serie de suposiciones, incluyendo suposiciones acerca de los flujos de efectivo proyectados para los periodos de tenencia restante de las Inversiones y (ii) se basan en gran medida en información al momento del avalúo, y en las condiciones de mercado, de la propiedad y otras condiciones que pueden variar sustancialmente después de dicha fecha. Asimismo, los Activos inmobiliarios generalmente no pueden señalarse para un mercado establecido o activos negociables preparados. En consecuencia, los valores de avalúo de las Inversiones podrían no reflejar acertadamente los valores de mercado reales de las Inversiones o de los Certificados Bursátiles.

- **El mercado para los Certificados Bursátiles es limitado.**

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. No se prevé que existirá un mercado secundario para los Certificados Bursátiles y, en caso de que exista, que el mismo se desarrollará con amplitud y profundidad. Se ha solicitado la inscripción de los Certificados en el RNV y su listado en la Bolsa. No obstante, no se prevé que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio y en el momento deseados. Además, el Contrato de Fideicomiso contiene ciertas restricciones de transmisión. Por tanto, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados Bursátiles hasta el vencimiento de los mismos.

- **El mantenimiento de la inscripción y listado de los Certificados Bursátiles dependen del cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley Aplicable.**

El incumplimiento de los requisitos establecido en la Ley Aplicable para mantener el registro en la RNV y el listado en la Bolsa de los Certificados Bursátiles durante la vigencia de los mismos podría resultar en la cancelación del registro de los mismos en el RNV y/o el desliste de los Certificados Bursátiles de la Bolsa, lo cual podría tener un efecto adverso sobre los Tenedores.

- **Posibles dificultades para liquidar el Patrimonio del Fideicomiso.**

El Administrador podrá llevar a cabo la Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, en todo o en parte, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, en cualquier caso, el Administrador deberá comenzar el proceso para desinvertir el Patrimonio del Fideicomiso en los términos del Contrato de Fideicomiso en la fecha que sea seis años después del vencimiento o terminación del Periodo de Inversión.

No hay certeza de que en dicha fecha existirá un mercado para la venta del Patrimonio del Fideicomiso o, de existir un mercado, del precio al que podrán venderse los activos del Patrimonio del Fideicomiso.

Además, el Administrador no está obligado a concluir la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha específica, sino que cuenta con facultades discrecionales para determinar el momento y la forma en que se llevará a cabo dicha liquidación. Cabe la posibilidad de que, una vez concluida la liquidación, los recursos derivados de la venta de los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso tengan un valor menor al valor razonable de mercado de los mismos, en cuyo caso el monto de las Distribuciones pagaderas a los Tenedores podría verse afectado en forma adversa, pudiendo no existir recursos para el pago de las mismas. Además, los acreedores del Fideicomiso tendrán derecho a recibir el producto de la liquidación en forma preferente a los Tenedores. El Fideicomiso no podrá liquidarse totalmente sino hasta que se hayan saldado todas las cantidades adeudadas a sus acreedores.

- **El Administrador tiene cierta discrecionalidad en la determinación de los límites de apalancamiento aplicables al Fideicomiso, por lo que el Administrador podría causar que el Fideicomiso incurra en niveles mayores de apalancamiento.**

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador no deberá estar autorizado para causar que el Fideicomiso (x) incurra en deuda por dinero prestado que sea con recurso al Fideicomiso (lo cual, para efectos de este párrafo, incluirá cualquier deuda garantizada por el derecho del Administrador de realizar Llamadas de Capital y cualquier garantía de deuda por dinero prestado atribuible a una Inversión o de cualquier deuda por dinero prestado de un tercero), si el monto total de dicho endeudamiento es mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor neto de los activos del Fideicomiso más los Compromisos Restantes de los Tenedores. Para efectos de la limitación contenida en este inciso, no serán consideradas cualesquier garantías de terminación de obra (*completion guarantee*) o garantías por ciertos incumplimientos (*non-recourse carve-out guarantee*) 120 otorgadas por el Fideicomiso. Las limitaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso únicamente serán aplicables a nivel del Fideicomiso y no serán aplicables ya sea para cualesquier Vehículos de Inversión o de manera consolidada para el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión.

- **Los préstamos otorgados a los Vehículos de Inversión no serán considerados para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.**

A efecto de realizar o mantener Inversiones en los términos del Prospecto, el Administrador podrá, en cualquier momento con la autorización previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según se requiera de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, instruir al Fiduciario por escrito para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgue préstamos a Vehículos de Inversión. Cualesquier préstamos otorgados por el Fideicomiso a un Vehículo de Inversión no se considerarán para el cálculo de los Límites de Apalancamiento del Fideicomiso.

- **Reinversiones.**

Durante el Periodo de Inversión, y siempre y cuando se esté en cumplimiento con las Condiciones de Reinversión, el Administrador podrá, con la aprobación previa del Comité Técnico, otorgada en una sesión en

la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho asunto, instruir al Fiduciario para que transfiera cantidades de la Cuenta de Distribuciones “Serie A” la Cuenta de Reinversión hasta por un monto equivalente al 30% (treinta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones de Certificados “Serie A” para realizar Reinversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. De igual forma, el Contrato de Fideicomiso también incluye disposiciones relativas a reinversiones sin restricción, permitiéndole al Administrador instruir al Fiduciario en cualquier momento para que transfiera cualquier cantidad de la Cuenta de Distribución de la “Serie A” a la Cuenta de Reinversión para hacer ciertos pagos, según se requiera a la sola discreción del Administrador, para los fines descritos en el Contrato de Fideicomiso. Lo anterior podría reducir el importe de las Distribuciones efectuadas a los Tenedores durante el Período de Inversión.

- **Estimaciones y riesgos relacionados.**

Las declaraciones contenidas en el Prospecto, que no son hechos históricos están basadas en las expectativas, estimaciones, proyecciones, opiniones y creencias actuales del Administrador. Debido a diversos riesgos, tanto como conocidos como desconocidos, incertidumbres y otros factores, los acontecimientos o resultados reales o el desempeño real del Fideicomiso podrían diferir materialmente de los reflejados o contemplados en dichas declaraciones. Por consiguiente, no se debe depender de ellas de forma indebida. Adicionalmente, al considerar la información sobre el rendimiento del Fideicomiso contenida en el Prospecto, los posibles inversionistas deben considerar que los rendimientos reales realizados de las inversiones no realizadas dependerán, entre otros factores, de los resultados operativos futuros, las tasas de interés, el valor de los activos y las condiciones del mercado en el momento de disposición, las restricciones legales y contractuales respecto de la transferencia que podrían limitar la liquidez, cualesquiera costos de transacción relacionados y el tiempo y forma de la venta y las reservas a nivel de los fondos relacionados, los cuales podrían diferir de las hipótesis y circunstancias en que están basadas las valoraciones utilizadas en los datos sobre el rendimiento que han sido incluidos en el Prospecto. En consecuencia, los rendimientos reales realizados de estas inversiones no realizadas podrían diferir considerablemente de los rendimientos indicados en el Prospecto. No se puede garantizar que los rendimientos del Fideicomiso serán iguales o similares a los obtenidos o que se esperan obtener por los otros fideicomisos de Ares y otras inversiones realizadas por los directores o funcionarios actuales o anteriores de Ares, y no se puede garantizar que los resultados reales lograrán cumplir con los objetivos del Fideicomiso.

La fiduciaria, el fideicomitente o el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden tales funciones, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción IX, inciso a), numeral 6.1. de la CUE. El Fideicomiso cumplirá con el índice de cobertura de servicio de la deuda calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción IX, inciso a), numeral 6.2, de la CUE.

---

## Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

---

### Certificados “Serie A”.

Mediante oficio 153/10026562/2021 de fecha 31 de mayo de 2021 la CNBV autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados (el “RNV”), así como la oferta pública restringida de los Certificados “Serie A”, durante el periodo reportado no existen cambios en los derechos de los valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.

### Certificados “Serie B”.

Mediante oficio 153/5117/2023 de fecha 23 de mayo de 2023 la CNBV autorizó la actualización de la RNV de los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, para la emisión subsecuente de Certificados “Serie B”.

El 22 de mayo de 2023 se presentó el aviso con fines informativos al público inversionista de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, sin expresión de valor nominal, “Serie B”, identificados con clave de pizarra “PRCERPI 23D” emitidos bajo el mecanismo de derechos de suscripción por 500,000 certificados “Serie B”, a un precio de US\$100 cada uno, los cuales fueron liquidados el día 15 de junio de 2023. El monto de emisión inicial es de US\$50,000,000; asimismo, el monto máximo de certificados “Serie B” es de US\$65,000,000.

No hubo modificación alguna a las demás características de la emisión.



Destino de los fondos, en su caso:

Certificados “Serie A”.

A continuación, se muestra la aplicación de los recursos obtenido de la oferta pública de certificados “Serie A”, incluyendo los provenientes de las llamadas de capital.

| Descripción                                              | Número de certificados | Valor de los Certificados |             | Monto             |
|----------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------|-------------------|
| Recursos de la emisión inicial                           | 200,000                | 100.000000                | US\$        | 20,000,000        |
| Recursos de la primera llamada de capital                | 200,000                | 50.000000                 |             | 10,000,000        |
| Recursos de la segunda llamada de capital                | 1,151,996              | 25.000000                 |             | 28,799,900        |
| Recursos de la tercera llamada de capital                | 79,996                 | 12.500000                 |             | 999,950           |
| Recursos de la cuarta llamada de capital                 | 543,998                | 6.250000                  |             | 3,399,988         |
| Recursos de la quinta llamada de capital                 | 3,391,996              | 3.125000                  |             | 10,599,988        |
| Recursos de la sexta llamada de capital                  | 8,207,996              | 1.562500                  |             | 12,824,994        |
| Recursos de la séptima llamada de capital                | 9,215,996              | 0.781250                  |             | 7,199,997         |
| Recursos de la octava llamada de capital                 | 5,887,997              | 0.390625                  |             | 2,299,999         |
| Recursos de la novena llamada de capital                 | 4,863,994              | 0.1953125                 |             | 949,999           |
| <b>Total de recursos de la emisión</b>                   |                        |                           | <b>US\$</b> | <b>97,074,815</b> |
| Contribuciones a la inversión Fondo III 4958             |                        |                           |             | (99,419,164)      |
| Venta de participación en el Fondo III 4958              |                        |                           |             | 4,455,669         |
| Rendimiento venta participación Fondo III 4958           |                        |                           |             | 116,379           |
| Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión   |                        |                           |             | (83,106)          |
| Cuenta por cobrar                                        |                        |                           |             | -                 |
| <b>Total de recursos después de gastos e inversiones</b> |                        |                           | <b>US\$</b> | <b>2,144,594</b>  |
| Reserva para Gastos                                      |                        |                           |             | (200,000)         |
| Reserva para Gastos de Asesoría                          |                        |                           |             | (500,000)         |
| <b>Total de recursos después de reservas</b>             |                        |                           | <b>US\$</b> | <b>1,444,594</b>  |

1 Gastos efectivamente pagados.

Asimismo, se indica que el destino de los fondos no ha variado de aquel que se especificó en el prospecto de colocación.

Certificados “Serie B”.

A continuación, se muestra la aplicación de los recursos obtenido de la oferta pública de certificados “Serie B”.

| Descripción                                                  | Número de certificados | Valor de los Certificados |      | Monto        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|------|--------------|
| Recursos de la emisión inicial                               | 500,000                | US\$100                   | US\$ | 50,000,000   |
| Recursos de la primera emisión adicional                     | 9,997                  | US\$100                   |      | 999,700      |
| Total de recursos de la emisión                              |                        |                           | US\$ | 50,999,700   |
| Contribuciones a la inversión Portafolio Industrial Nacional |                        |                           |      | (50,357,665) |
| Ajuste a las contribuciones                                  |                        |                           |      | (28,515)     |
| Intereses ganados                                            |                        |                           |      | 17,386       |
| Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión       |                        |                           |      | 9,007,775    |
| Total de recursos después de gastos e inversiones            |                        |                           | US\$ | 9,638,681    |
| Reserva para Gastos                                          |                        |                           |      | (78,800)     |
| Reserva para Gastos de Asesoría                              |                        |                           |      | (197,000)    |
| Total de recursos después de reservas                        |                        |                           | US\$ | 9,362,881    |

1 Gastos efectivamente pagados.

Asimismo, se indica que el destino de los fondos no ha variado de aquel que se especificó en el prospecto de colocación.

Documentos de carácter público:

El Fideicomiso hace públicos sus reportes trimestrales y anuales, así como el Contrato de Fideicomiso, el prospecto de colocación y los demás documentos de la emisión, a través de los medios establecidos por la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), dicha información se encuentra a disposición de los inversionistas en la página del Fiduciario [www.actinver.com](http://www.actinver.com)

La persona responsable del fiduciario, encargada de la atención a inversionistas y analistas es:

Nombre: David León García

Teléfono: 55 5950 4691

Correo electrónico: [dleong@actinver.com.mx](mailto:dleong@actinver.com.mx)

Dirección: Corporativo Montes Urales No. 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, CP 11000, Ciudad de México, México.

Las personas responsables del representante común, encargadas de la atención a inversionistas:

Nombre: Esteban Manuel Serrano Hernández

Teléfono: 55 5231 0296

Correo electrónico: [emserranoh@monex.com.mx](mailto:emserranoh@monex.com.mx)

Dirección: Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, colonia Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México.

Nombre: Alejandra Tapia Jiménez

Teléfono: 55 5231 0161

Correo electrónico: [altapia@monex.com.mx](mailto:altapia@monex.com.mx)

Dirección: Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, colonia Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México.



[416000-NBIS5] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

La información sobre el patrimonio del Fideicomiso se integra en la sección Resumen ejecutivo de este Reporte Anual.

-

Desempeño de los valores emitidos

Certificados “Serie A”.

Durante el ejercicio 2025 y desde la emisión de certificados “Serie A” no se han llevado a cabo pagos a los Tenedores por concepto de distribuciones. Los Certificados Bursátiles no tienen la obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores, solo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida que existan recursos distribuibles suficientes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

| Clave de Pizarra | Serie   | Emisión de Certificados    | No de títulos en circulación |      | Saldo insoluto de la emisión | Valor nominal ajustado al inicio del periodo | Amortización realizada en el periodo | Valor nominal ajustado al final del periodo |
|------------------|---------|----------------------------|------------------------------|------|------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| PRCERPI 21D      | Serie A | Emisión Inicial            | 200,000                      | US\$ | 20,000,000                   | 100.00                                       | -                                    | 100.00                                      |
| PRCERPI 21D      | Serie A | Primera llamada de capital | 200,000                      |      | 10,000,000                   | 50.00                                        | -                                    | 50.00                                       |
| PRCERPI 21D      | Serie A | Segunda llamada de capital | 1,151,996                    |      | 28,799,900                   | 25.00                                        | -                                    | 25.00                                       |

| Clave de Pizarra | Serie   | Emisión de Certificados               | No de títulos en circulación |      | Saldo insoluto de la emisión | Valor nominal ajustado al inicio del periodo | Amortización realizada en el periodo | Valor nominal ajustado al final del periodo |
|------------------|---------|---------------------------------------|------------------------------|------|------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| PRCERPI 21D      | Serie A | Tercera llamada de capital            | 79,996                       |      | 999,950                      | 12.50                                        | -                                    | 12.50                                       |
| PRCERPI 21D      | Serie A | Cuarta llamada de capital             | 543,998                      |      | 3,399,988                    | 6.25                                         | -                                    | 6.25                                        |
| PRCERPI 21D      | Serie A | Quinta llamada de capital             | 3,391,996                    |      | 10,599,988                   | 3.13                                         | -                                    | 3.13                                        |
| PRCERPI 21D      | Serie A | Sexta llamada de capital              | 8,207,996                    |      | 12,824,994                   | 1.56                                         | -                                    | 1.56                                        |
| PRCERPI 21D      | Serie A | Séptima llamada de capital            | 9,215,996                    |      | 7,199,998                    | 0.78                                         | -                                    | 0.78                                        |
| PRCERPI 21D      | Serie A | Octava llamada de capital             | 5,887,997                    | US\$ | 2,299,999                    | 0.39                                         | -                                    | 0.39                                        |
| PRCERPI 21D      | Serie A | Novena llamada de capital             | 4,863,994                    | US\$ | 949,999                      | 0.19                                         | -                                    | 0.19                                        |
| PRCERPI 21D      | Serie A | Emisión Inicial + llamadas de capital | 33,743,969                   | US\$ | 97,074,816                   |                                              |                                      |                                             |

Distribuciones realizadas posteriores al cierre del período

El 29 de enero de 2026 se notificó al fiduciario para llevar a cabo una distribución a los Tenedores de la Serie A por USD\$5,000,000.00 (cinco millones de dólares 00/100), la cual fue realizada el 9 de febrero de 2026.

Certificados “Serie B”.

Durante el ejercicio 2025 y desde la emisión de certificados “Serie B” no se han llevado a cabo pagos a los Tenedores por concepto de distribuciones (pagos de principal programados). Los Certificados Bursátiles no devengarán intereses. Asimismo, durante el periodo reportado no ocurrieron incumplimientos de pago, ni pagos anticipados a los Tenedores de los Certificados.

| Clave de Pizarra | Serie   | Emisión de Certificados | No de títulos en circulación |      | Saldo insoluto de la emisión | Valor nominal ajustado al inicio del periodo | Amortización realizada en el periodo | Valor nominal ajustado al final del periodo |
|------------------|---------|-------------------------|------------------------------|------|------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| PRCERPI 23D      | Serie B | Emisión Inicial         | 500,000                      | US\$ | 50,000,000                   | 100.00                                       | -                                    | 100.00                                      |
| PRCERPI 23D      | Serie B | Primera emisión         | 9,997                        | US\$ | 999,700                      | 100.00                                       | -                                    | 100.00                                      |
| PRCERPI 23D      | Serie B | Total                   | 509,997                      | US\$ | 50,999,700                   |                                              |                                      |                                             |

Distribuciones realizadas posteriores al cierre del período

El 29 de enero de 2026 se notificó al fiduciario para llevar a cabo una distribución a los Tenedores de la Serie B por USD\$9,000,000.00 (nueve millones de dólares 00/100), la cual fue realizada el 9 de febrero de 2026.

Proceso de distribución:

El Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos), bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fiduciario para que distribuya el Flujo Neto del Fideicomiso con respecto a una Serie o Subserie en particular de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Las Distribuciones en efectivo serán realizadas en Dólares a través de Indeval; en el entendido, que de conformidad con el artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago contraídas dentro o fuera de México en moneda extranjera pero pagaderas en México, para ser cumplidas en México, se deberán solventar en México mediante la entrega de la cantidad equivalente en Pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en la que se realice el pago correspondiente.

Las Distribuciones se realizarán a los Tenedores de la Serie o Subserie correspondiente a través de Indeval. El Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos) deberá calcular el monto distribuible (el “Monto Distribuible”) a los Tenedores. Una vez que se hubiere determinado el Monto Distribuible, el Administrador deberá notificar el Monto Distribuible a ser distribuido por el Fideicomiso, la Inversión o Inversiones que le dieron origen al mismo y la Serie o Subserie A” que pertenece, al Fiduciario y al Representante Común, y el Fiduciario deberá publicar el Monto Distribuible pagadero por el Fideicomiso en Emisnet o DIV, según corresponda, en cada caso, al menos 6 días hábiles previos a la fecha de Distribución respectiva (cada una, una “Fecha de Distribución”). En la fecha de distribución respectiva, el Monto Distribuible será distribuido en su totalidad a los Tenedores de la Serie o Subserie correspondiente, de manera proporcional, con base en el número de Certificados de los que cada Tenedor sea titular en la fecha de distribución respectiva. En la medida que el Fideicomiso haya celebrado una línea de suscripción, y que existan cantidades adeudadas y pagaderas de principal, intereses o cualquier otro concepto respecto de una línea de suscripción en dicha fecha de distribución, el Fiduciario deberá aplicar los montos distribuibles en primer lugar al pago de dichos conceptos al acreedor correspondiente.

Contratos y acuerdos:

Contrato de fideicomiso.

El 16 de abril de 2021, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/3624 celebrado por y entre Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. , en su carácter de fideicomitente; y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario, según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración del primer convenio modificatorio y de reexpresión de fecha 26 de mayo de 2021 y mediante la celebración del segundo convenio modificatorio de fecha 16 de enero de 2023 (según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado, renovado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, el “Contrato de Fideicomiso”).

Partes del Fideicomiso.

| Partes del Fideicomiso                |                                                                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Fideicomitente:                       | Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.               |
| Fiduciario:                           | Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple. División Fiduciaria. |
| Fideicomisarios en Primer Lugar:      | Los Tenedores de Certificados.                                           |
| Administrador:                        | Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.               |
| Representante Común de los Tenedores: | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.               |
| Intermediario Colocador:              | Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.           |
| Depositario:                          | S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.       |
| Bolsa de Valores:                     | Bolsa Mexicana de Valores (BMV)                                          |

Fiduciario.

Facultades del Fiduciario. El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones de quienes, conforme a los términos del Contrato del Fideicomiso, estén autorizados para instruir al Fiduciario o en caso de actos urgentes, conforme lo faculte la Ley Aplicable; en el entendido, además, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento como un buen padre de familia.

Términos y Condiciones de los Servicios del Fiduciario. Cada uno del Administrador y el Representante Común, en este acto expresamente convienen con el Fiduciario en lo siguiente:



El Fiduciario llevará a cabo la emisión de los Certificados exclusivamente en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título personal y/o individual con respecto al pago de los mismos.

El Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan, a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, y deberá actuar en todo momento como un buen padre de familia, y verificar, por medio de la información que le sea proporcionada de conformidad con la Sección 4.4 del Contrato de Fideicomiso, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar conforme a los demás documentos que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, de conformidad con lo establecido en este Contrato. El Fiduciario no será responsable de (1) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del Contrato de Fideicomiso, (2) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso, (3) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso, (4) cualquier declaración hecha por las otras partes del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Emisión, (5) 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 Contrato de Fideicomiso según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable; y (6) cualesquier hechos, actos y omisiones del Administrador, del Comité Técnico, del Representante Común o de terceros, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, salvo que exista dolo, fraude, mala fe y/o negligencia por parte del Fiduciario.

El Fiduciario se compromete a llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio (el “RUG”) en términos del artículo 389 de la LGTOC, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la celebración del mismo. Para realizar lo anterior, el Fiduciario, podrá instruir a un fedatario público en México para llevar a cabo la inscripción en el mencionado registro. El Fiduciario tiene la obligación de registrar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso en el RUG, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la celebración de dicha modificación. El Fiduciario deberá entregar al Representante Común evidencia de la inscripción en el RUG de dicho Contrato, así como cualquier modificación al mismo, a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la cual se lleve a cabo el registro correspondiente. En caso de que el Fiduciario no cumpla con dicha obligación, será responsable de daños y perjuicios que resulten de dicho incumplimiento.

El Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones que le sean aplicables conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y, según resulte aplicable, conforme a las instrucciones previas del Comité Técnico, cuando éstas resulten necesarias.

Situaciones no Previstas. En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones

del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, el Fiduciario deberá dar aviso al Administrador (con copia al Representante Común) de tal situación a efecto de que el Administrador gire las instrucciones pertinentes con base en las cuales deberá actuar el Fiduciario conforme a los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que en el caso que dicha situación afecte adversamente los derechos de los Tenedores, se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

**Responsabilidad Civil.** Conforme a la regla 5.2 de la Circular 1/2005, el Fiduciario asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y otros Documentos de la Emisión, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

**Información a la Bolsa.** El Fiduciario le proporcionará a la Bolsa, a través de la Persona que el Fiduciario designe de tiempo en tiempo, mediante notificación a la Bolsa, la información requerida bajo el Reglamento de la Bolsa, así como su consentimiento de tal manera que, en caso de incumplimiento de dicha obligación como resultado de su negligencia, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Reglamento de la Bolsa. El Comité Técnico supervisará que el Fiduciario cumpla con las obligaciones establecidas.

**Verificación de la Información.** El Fiduciario deberá verificar todas las cantidades e información presentada por el Fideicomitente o el Administrador, específicamente en relación con los reportes y distribuciones de efectivo a los Tenedores.

**Verificación del Patrimonio del Fideicomiso.** El Fiduciario deberá verificar, a través de la información que le sea proporcionada para dichos efectos por las Personas responsables el estado y la existencia del Patrimonio del Fideicomiso, en términos de lo previsto en la Sección 2.4 (ii) del Contrato de Fideicomiso.

## **El Representante Común.**

**Derechos y Obligaciones del Representante Común.** Se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, en términos del Contrato de Fideicomiso.

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en el artículo 68 de la Circular Única, con las precisiones y aclaraciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, los artículos aplicables de la LMV y la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellas incluidas en los Títulos y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Títulos, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que el Representante Común sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos.

Las facultades y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, las siguientes:

- (i) suscribir el Título correspondiente a cada Emisión y el Acta de Emisión, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para llevar a cabo el canje de los Títulos y la actualización de registro en el RNV, como resultado de una Emisión Adicional;
- (ii) verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) notificar a los Tenedores, de conformidad con lo establecido en la presente Sección, sobre cualquier incumplimiento del Fiduciario o del Administrador con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, según sea el caso;
- (v) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos de los Títulos y el presente Contrato así lo requieran, y/o cuando lo considere necesario o conveniente, para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores, así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas;
- (vi) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;
- (vii) firmar, en representación de los respectivos Tenedores, los documentos y contratos a ser celebrados con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato, así como cualesquier modificaciones a los mismos, de conformidad con las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, en términos del Contrato de Fideicomiso;
- (viii) llevar a cabo todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;
- (ix) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos Certificados y el Contrato de Fideicomiso, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- (x) proporcionar a cualquier Tenedor que lo solicite por escrito, a cuenta de dicho Tenedor, cualesquier reportes que hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario o por el Administrador;
- (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Títulos, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte; y

(xii) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones del Representante Común de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

El Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico o en la Asamblea de Tenedores, ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, los cuales serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

### **Oficial de Cumplimiento.**

Los Tenedores contarán con el derecho a designar a un oficial de cumplimiento (el “Oficial de Cumplimiento”) de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, para que dicho Oficial de Cumplimiento realice las siguientes funciones: (i) revisar que los costos y gastos en los cuales incurre el Fideicomiso sean necesarios para el funcionamiento del Fideicomiso; y (ii) revisar el cumplimiento del Fideicomiso con la normativa aplicable, así como con los Documentos de la Emisión.

Dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada trimestre durante la vigencia del Contrato Administración, el Oficial de Cumplimiento preparará y entregará a los miembros del Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un reporte que deberá contener, una descripción sobre las funciones de vigilancia llevadas a cabo por dicho Oficial de Cumplimiento durante el trimestre inmediato anterior.

### **Administrador.**

El Fiduciario nombra y contrata al Administrador, y el Administrador acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario y se obliga frente a éste, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el presente Contrato de Administración y en el resto de los Documentos de la Emisión, conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en los mismos.

El Administrador deberá cumplir en todo momento con sus obligaciones, actuando de manera diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores para cumplir con los Fines del Fideicomiso, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso.

Sujeto a las facultades de la Asamblea de Tenedores y del Comité Técnico según se establece en el Contrato de Fideicomiso, la administración del Fideicomiso le corresponde al Administrador, de conformidad con, y sujeto a, los demás términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, y de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (en el entendido, que el Administrador podrá solicitar la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo dicha instrucción), el Fiduciario otorgará en favor del Administrador y de aquellas Personas designadas por el

Administrador, ante notario público en México, los poderes necesarios para la operación del Fideicomiso conforme lo establecido en el Contrato de Administración y Contrato de Fideicomiso.

Cualesquier actos que realice el Apoderado en nombre y representación del Fideicomiso de conformidad con los poderes otorgados conforme al Contrato de Fideicomiso, requieran la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, requerirán que dicha aprobación previa sea obtenida con anterioridad al ejercicio de dichos poderes.

Los poderes que se otorguen conforme a la presente Sección 2.3 estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario, única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que para todos los efectos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, ningún Apoderado deberá ser considerado como un empleado, delegado fiduciario o funcionario del Fiduciario.

El otorgamiento de los poderes no libera al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso.

En caso de que el Administrador sea removido de conformidad con el Contrato de Administración, el Fiduciario revocará los poderes otorgados a los Apoderados.

En la sección *Resumen ejecutivo* se describen claramente las funciones y responsabilidades de cada uno de los participantes en la operación del Fideicomiso, incluidos Fiduciario, Representante Común, Oficial de Cumplimiento, Asambleas de Tenedores, Comité Técnico.

## **ANTECEDENTE.**

Primera. Con fecha 16 de abril de 2021, el Fideicomitente, en su carácter de fideicomitente, y el Fiduciario, en su carácter de fiduciario, celebraron el Contrato de Fideicomiso, el cual es modificado y re-expresado mediante el Convenio Modificatorio.

Segundo. El Fideicomitente y el Fiduciario tienen la intención de modificar y re-expresar el Contrato de Fideicomiso, con la finalidad de que, dentro de los fines primordiales del fideicomiso, entre otros, el fideicomiso realice inversiones a través de Vehículos de Inversión (como dicho término se define en el Nuevo Contrato de Fideicomiso) conforme a lo previsto en el Nuevo Contrato de Fideicomiso, así como que se emitan certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión. Derivado de lo anterior, comparece al Convenio Modificatorio Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero quien, conforme al Nuevo Contrato de Fideicomiso es nombrado como representante común de los Tenedores (como dicho término se define en el Nuevo Contrato de Fideicomiso) del Contrato de Fideicomiso, así como Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., quien, conforme al Nuevo Contrato de Fideicomiso es nombrado como administrador del Contrato de Fideicomiso, el cual es modificado y re-expresado mediante el Convenio Modificatorio (el “Nuevo Contrato de Fideicomiso”).

Tercero. Mediante carta instrucción de fecha 26 de mayo de 2021 (la “Carta de Instrucción”) el Fideicomitente en términos de lo previsto en la Sección 2.4, incisos (p), (q), y (r) del Contrato de Fideicomiso, instruyó al Fiduciario la celebración del Convenio Modificatorio.

## **DECLARACIONES.**

I. Declara el Fideicomitente, por conducto de su apoderado, que:

a. Permanecen vigentes y son precisas en todos sus aspectos materiales, las declaraciones hechas por su persona en el Contrato de Fideicomiso, mismas que, en virtud de ser ratificadas mediante el Convenio Modificatorio, se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen para todos los efectos que haya lugar;

b. Con excepción a las autorizaciones de la CNBV y de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., requeridas para llevar a cabo la inscripción en el RNV (como dicho término se define en el Nuevo Contrato de Fideicomiso), la oferta pública, y el listado, según aplique, de los Certificados (como dicho término se define en el Nuevo Contrato de Fideicomiso) en los términos del Nuevo Contrato de Fideicomiso y de las autorizaciones que, en su caso, se han obtenido y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación adicional alguna para celebrar el Convenio Modificatorio, el resto de los Documentos de la Emisión (como dicho término se define en el Nuevo Contrato de Fideicomiso), para modificar el Contrato de Fideicomiso, ni para cumplir con las obligaciones asumidas en los términos del Convenio Modificatorio, el Nuevo Contrato de Fideicomiso y el resto de los Documentos de la Emisión, los cuales son legales, válidas, vinculantes y exigibles en contra del Fideicomitente de conformidad con sus respectivos términos, sujeto a la Ley Aplicable;

c. La celebración y cumplimiento del Convenio Modificatorio no viola ni constituye un incumplimiento de:

(i) cualquier disposición prevista en los estatutos sociales o cualquier otro documento constitutivo del Fideicomitente;

(ii) cualquier convenio, contrato, licencia, resolución u orden de la cual el Fideicomitente sea parte o por la cual el Fideicomitente o cualquiera de sus activos esté sujeto; o

(iii) cualquier Ley Aplicable al Fideicomitente;

d. No existe y, a su leal saber y entender, no tiene conocimiento de que exista riesgo de que vaya a iniciarse alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier tribunal, dependencia gubernamental, árbitro u órgano jurisdiccional con respecto del Fideicomitente o sus propiedades (i) que afecte la legalidad, validez o exigibilidad del Convenio Modificatorio, o (ii) o la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el Convenio Modificatorio;

e. Recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, derivado de la celebración del Convenio Modificatorio e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a éste, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx)

f. Por así favorecer a sus intereses es su intención celebrar el Convenio Modificatorio para modificar y reexpresar el Contrato de Fideicomiso en los términos de este Convenio Modificatorio.

II. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios, que:

a. Permanecen vigentes y son precisas en todos sus aspectos materiales, las declaraciones hechas en el Contrato de Fideicomiso, mismas que en virtud de ser ratificadas mediante el Convenio, se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen para todos los efectos que haya lugar.

b. Recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, en o antes de la celebración del Convenio Modificatorio e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a éste, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx).

c. Celebra el Convenio Modificatorio para modificar y reexpresar el Contrato de Fideicomiso en los términos de este Convenio Modificatorio en cumplimiento a la Carta de Instrucción.

III. Declara el Representante Común, por conducto de su apoderado, que:

a. Es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, y debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como casa de bolsa e intervenir en las operaciones a que se refiere la fracción XIII del artículo 171 de la LMV, según consta en la escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, Notario Público número 140, de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta misma ciudad bajo el folio mercantil número 686 de fecha 27 de febrero de 1979.

b. Cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes (corporativas y de cualquier otra naturaleza) que en su caso sean necesarias, para comparecer a la celebración y cumplir con sus obligaciones bajo el Nuevo Contrato de Fideicomiso que es objeto del Convenio Modificatorio de conformidad con sus términos.

c. Su comparecencia al Convenio Modificatorio y el cumplimiento de sus obligaciones conforme el Nuevo Contrato de Fideicomiso, no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva; (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos; o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza.

d. La persona que celebra el Convenio Modificatorio en nombre y representación del Representante Común, cuenta con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para comparecer a la celebración del Convenio Modificatorio en su representación y para obligar válidamente al Representante Común en los términos del Nuevo Contrato de Fideicomiso, y dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas, o limitadas en forma alguna según se hace constar en la escritura pública número 42,858, de fecha 1 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo J. Muñoz Pinchetti, notario público número 71, de la Ciudad de México, actuando como suplente y en el protocolo a cargo del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 686 con fecha 16 de agosto de 2018, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas, o limitadas en forma alguna;

e. De conformidad con el segundo párrafo del Artículo 80 de la LIC y el numeral 5 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, reconoce que el Fiduciario será responsable por los daños y perjuicios que resulten del incumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme el Nuevo Contrato de Fideicomiso.

f. Celebra el Convenio Modificatorio con la finalidad de manifestar su conformidad en actuar como representante común de los Tenedores de los Certificados que sean emitidos por el Fiduciario, en los términos y condiciones del Nuevo Contrato de Fideicomiso y los títulos que documenten los Certificados, así como adherirse al Nuevo Contrato de Fideicomiso.

IV. Declara el Administrador, por conducto de sus apoderados, que:

a. Es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 235,044 de fecha 18 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción debido a lo reciente de su constitución.

b. Cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes (corporativas y de cualquier otra naturaleza) para comparecer a la celebración y cumplir con sus obligaciones bajo el Nuevo Contrato de Fideicomiso que es objeto del Convenio Modificatorio de conformidad con sus términos.

c. Su comparecencia al Convenio Modificatorio y el cumplimiento de sus obligaciones conforme el Nuevo Contrato de Fideicomiso, no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva; (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos; o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza.



d. Las personas que celebran el Convenio Modificatorio en nombre y representación del Administrador, cuentan con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para comparecer a la celebración del Convenio Modificatorio en su representación y para obligar válidamente al Administrador en los términos del Nuevo Contrato de Fideicomiso, y dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas, o limitadas en forma alguna según se hace constar en la escritura pública número 235,044 de fecha 18 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción debido a lo reciente de su constitución, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas, o limitadas en forma alguna.

e. Recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, derivado de la celebración del Convenio Modificatorio e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a éste, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx)

f. De conformidad con el segundo párrafo del Artículo 80 de la LIC y el numeral 5 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, reconoce que el Fiduciario será responsable por los daños y perjuicios que resulten del incumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme el Nuevo Contrato de Fideicomiso.

g. Celebra el Convenio Modificatorio con la finalidad de manifestar su conformidad en actuar como administrador del Contrato de Fideicomiso, en los términos y condiciones del Nuevo Contrato de Fideicomiso, así como adherirse al Nuevo Contrato de Fideicomiso.

## **CLÁUSULA II. OBJETO**

### **Sección 2.1 Modificación y Re-expresión.**

El Fideicomitente y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común y el Administrador, con efectos a partir de la fecha de celebración del Convenio Modificatorio, convienen modificar, y re- expresar en su totalidad el proemio, las declaraciones, los antecedentes, el clausulado y los anexos del Contrato de Fideicomiso de acuerdo con lo establecido en el documento que se agrega a este Convenio como Anexo “A” y que constituye el Nuevo Contrato de Fideicomiso.

### **Sección 2.2 Comparecencia del Representante Común y Administrador.**

Mediante la firma del Convenio Modificatorio, el Representante Común y el Administrador asumen los derechos y obligaciones en los términos del Nuevo Contrato de Fideicomiso, para todos los efectos legales a que haya lugar, incluyendo sin limitar:

(i) por lo que respecta al Representante Común, para desempeñar las funciones de representante común y cumplir con sus obligaciones en los términos del mismo y los Títulos que documenten los Certificados (según dichos términos se definen en el Nuevo Contrato de Fideicomiso) y

(ii) por lo que respecta al Administrador, para desempeñar las funciones de administrador del Contrato de Fideicomiso y cumplir con sus obligaciones en los términos del mismo.

### Sección 2.3 Alcance de la Re-expresión.

Las Partes acuerdan que la re-expresión total del clausulado del Contrato de Fideicomiso que se acuerda en este Convenio Modificatorio se realiza para efectos de conveniencia en su redacción e interpretación, pero no tiene la intención de afectar, ni afecta, las declaraciones aplicables de cada una de las partes que en su momento estuvieron vigentes o los actos que, a la fecha del Convenio Modificatorio, ya han sido ejecutados y/o consumados por lo que no deberá interpretarse que todos los actos contenidos en la versión re-expresada del Contrato de Fideicomiso están pendientes de ejecución (o que ocurren simultáneamente) o que se ejecutarán nuevamente conforme a la versión re-expresada del Contrato de Fideicomiso. En consecuencia, las modificaciones y la re-expresión solo afectarán aquellos actos que se encuentren pendientes o que sean de ejecución continua.

TERCER CONVENIO MODIFICATORIO (el “Convenio Modificatorio”) de fecha 22 de enero de 2025, al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/3624, celebrado por (i) Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y como administrador (el “Fideicomitente”); (ii) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el “Fiduciario”); y (iii) Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores (el “Representante Común”, y conjuntamente con el Fideicomitente y el Fiduciario, las “Partes”), de conformidad con los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas. Los términos utilizados con mayúscula inicial en el presente Convenio Modificatorio y que no hayan sido expresamente definidos en el mismo tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

### ANTECEDENTES

- I. Contrato de Fideicomiso Irrevocable Original. Con fecha 16 de abril de 2021, el Fideicomitente, en dicho carácter, y el Fiduciario, en dicho carácter, celebraron cierto Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/3624 (el “Contrato de Fideicomiso Original”).
- II. Modificación y Re-expresión al Contrato de Fideicomiso Original. Con fecha 26 de mayo de 2021, las Partes celebraron cierto primer convenio modificatorio y de re-expresión al Contrato de Fideicomiso Original (el “Primer Convenio Modificatorio y de Re-expresión”).
- III. Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso. Con fecha 19 de julio de 2023, las Partes celebraron cierto segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original (el “Segundo Convenio Modificatorio”, y el Contrato de Fideicomiso Original según fue modificado mediante el Primer Convenio Modificatorio y de Re-expresión y el Segundo Convenio Modificatorio, el “Contrato de Fideicomiso”).

- Asamblea de Tenedores. Con fecha 4 de noviembre de 2024, se celebró una Asamblea de Tenedores en la que, entre otros asuntos, se aprobó modificar el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

### DECLARACIONES

- El Fideicomitente declara, por conducto de sus apoderados, que:
  - (a) Es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México;
  - (b) Tiene la capacidad y autorizaciones suficientes (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar y cumplir con sus obligaciones al amparo del presente Convenio Modificatorio, de conformidad con sus términos;
  - (c) Las personas que celebran el presente Convenio Modificatorio, en su nombre y representación, tienen los suficientes poderes y facultades, así como las autorizaciones suficientes (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para válidamente celebrar el presente Convenio Modificatorio en su representación y para obligar a Walton en sus términos, según consta en la escritura pública número 266,068 de fecha 18 de diciembre de 2024, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, titular de la notaría pública número 151 de la Ciudad de México; y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido modificados, revocados o limitados de ninguna manera; y
  - (d) El Representante Común, previo a la celebración del presente Convenio Modificatorio, e inclusive previo a la entrega de información de las partes al Representante Común, puso a disposición de todas las partes del Convenio Modificatorio el aviso de privacidad disponible en la página de internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx).
- El Fiduciario declara, por conducto de sus delegados fiduciarios, que:
  - (a) Es una sociedad anónima, debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y prestar servicios de fiduciario;
  - (b) Es su voluntad y tiene la intención de celebrar el presente Convenio Modificatorio, y realizar todas y cada una de las acciones necesarias o convenientes para satisfacer y cumplir con los Fines del Fideicomiso, así como para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Convenio Modificatorio y la Ley Aplicable;
  - (c) La ejecución, celebración y cumplimiento del presente Convenio Modificatorio no viola ni constituye un incumplimiento de (i) ninguna disposición del Contrato de Fideicomiso número CIB/3624"; o (ii) ningún otro contrato, licencia, sentencia, decisión, laudo u orden a los que el Fiduciario, o

cualquier de sus activos, se encuentren sujetos; o (iii) ninguna ley, reglamento, norma, circular, orden o decreto aplicable de cualquier Autoridad Gubernamental; o (iv) de ninguna concesión y/o autorización gubernamental de la cual el Fiduciario sea beneficiario;

(d) Las personas que celebran el presente Convenio Modificatorio, en su nombre y representación, tienen los suficientes poderes y facultades, así como las autorizaciones suficientes (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para válidamente celebrar el presente Convenio Modificatorio en su representación y para obligar al Fiduciario en sus términos, según consta en la escritura pública número 201,353 de fecha 7 de junio de 2024, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguero, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México quedando inscrita con el folio mercantil número 384235 de fecha 30 de julio de 2024; y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido modificados, revocados o limitados de ninguna manera; y

(e) El Representante Común, previo a la celebración del presente Convenio Modificatorio, e inclusive previo a la entrega de información de las partes al Representante Común, puso a disposición de todas las partes del Convenio Modificatorio el aviso de privacidad disponible en la página de internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx).

- El Representante Común declara, por conducto de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como casa de bolsa y para participar en las transacciones contempladas por el párrafo XIII del artículo 171 de la LMV;

(b) Es su voluntad y tiene la intención de celebrar el presente Convenio Modificatorio a efecto de dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores que ha quedado relacionada en el antecedente IV del presente convenio; y

(c) La persona que celebra el presente Convenio Modificatorio, en su nombre y representación, tiene los suficientes poderes y facultades, así como las autorizaciones suficientes para válidamente celebrar el presente Convenio Modificatorio en su representación y para obligar al Representante Común en sus términos, según consta en la escritura pública número 46,585 de fecha 14 de septiembre de 2022, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría pública número 83 de la Ciudad de México quedando inscrita con el folio mercantil número 686-1 de fecha 22 de noviembre de 2022; y que dichos poderes, y facultades no han sido modificados, revocados o limitados de ninguna manera.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, y con base en los Antecedentes y Declaraciones contenidas en el presente Convenio Modificatorio, las Partes otorgan las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. Modificaciones al Contrato de Fideicomiso.** (a) Las Partes acuerdan modificar el Contrato de Fideicomiso a efecto de que, a partir de la fecha del presente Convenio Modificatorio, todas las referencias a:

- (i) “Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.”, sean sustituidas por “Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.” o por cualquier otra denominación social similar y según sea aprobada de tiempo en tiempo por la Secretaría de Economía.
- (ii) “Walton Street Mexico CERPI número CIB/3624”, sean sustituidas por “Ares Real Estate México CERPI número CIB/3624”
- (iii) “Vehículo de Inversión Walton”, sean sustituidas por “Vehículo de Inversión Ares”.
- (iv) Walton Street Capital, L.L.C., “Walton Street” y “Walton” sean sustituidas por Ares Real Estate Management Holdings, L.L.C. (excluyendo, para evitar dudas, las referencias a “Walton Street Capital, L.L.C.” añadidas en virtud del presente Convenio Modificatorio, las cuales no serán sustituidas).
- (v) “Personal Walton”, sean sustituidas por “Personal Ares”.
- (vi) “Socio General Walton”, sean sustituidas por “Socio General Ares”.

(b) Las Partes acuerdan actualizar la información de contacto del Administrador y de Ares en el segundo párrafo de la Cláusula 19.4 Avisos del Contrato de Fideicomiso, a efecto de que a partir de la fecha del presente Convenio Modificatorio dicha información de contacto en el segundo párrafo de la Cláusula 19.4 quede redactada de la siguiente manera (el lenguaje añadido se resalta con azul y el eliminado se resalta y testa con rojo):

Al Administrador:

~~Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.~~ Ares Real Estate Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.

Avenida Paseo de las Palmas No. 1005 Piso 7

Lomas de Chapultepec

11000, Ciudad de México

Atención: Federico Martín del Campo Flores

Fax: +52 55 5980-4889

Email: [fmartindelcampo@aresmgmt.com](mailto:fmartindelcampo@aresmgmt.com)

y

Ares Real Estate Management Holdings L.L.C.

1800 Avenue of the Stars

Suite 1400

Los Ángeles, CA 90067

Atención: General Counsel

Correo electrónico: GeneralCounsel@aresmgmt.com ~~Walton Street Capital, L.L.C.~~

~~900 North Michigan Avenue~~

~~Suite 1900~~

~~Chicago, IL 60611~~

~~Teléfono: 312-915-2881~~

~~Atención: Angela Lang~~

~~Correo electrónico: Lang@waltonst.com~~

~~Con copia para, sin que constituya una notificación:~~

~~Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.~~

~~Torre Virreyes~~

~~Pedregal No. 24 Piso 24,~~

~~Col. Molino del Rey~~

~~C.P. 11040, Ciudad de México~~

~~Teléfono: 4748-0600~~

~~Atención: Rodrigo Castelazo~~

~~Correo electrónico: rodrigo.castelazo@creel.mx~~

(...)"

(c) Las Partes acuerdan modificar la Cláusula 20.1 en su inciso (a) Ausencia de Responsabilidad del Contrato de Fideicomiso, a efecto de que a partir de la fecha del presente Convenio Modificatorio dicha Cláusula 20.1 en su inciso (a) quede redactada de la siguiente manera (el lenguaje añadido se resalta con azul y el eliminado se resalta y testa con rojo):

*“(a) En la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, ni el Administrador, Walton Street Capital, L.L.C. (en relación con asuntos relacionados con su participación indirecta en el Administrador anterior al 1 de diciembre de 2024), ni sus respectivas Afiliadas y sus respectivos directores, funcionarios, administradores, accionistas, socios, miembros, empleados, o asesores, ni los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador (cada uno, una “Personas Exculpada”) será responsable ante el Fideicomiso o ante cualquier Tenedor por (i) cualquier acto u omisión llevado a cabo, o que no sea llevado a cabo, por cualquier Persona Exculpada, o por cualquier pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad derivada de dicho acto u omisión, salvo que dicha pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad resulte de la Negligencia Grave, dolo o fraude de la Persona Exculpada, según lo determine un tribunal de la jurisdicción en una resolución final e inapelable; (ii) cualquier obligación fiscal impuesta al Fideicomiso; (iii) cualesquier pérdidas derivadas de la negligencia (grave u ordinaria), deshonestidad, dolo o mala fe de cualesquier agentes o delegados fiduciarios del Fiduciario; (iv) cualesquier actos que se lleven a cabo de conformidad con las disposiciones expresamente previstas en este Contrato; (v) cualesquier actos que se lleven a cabo de conformidad con las disposiciones expresamente previstas en cualquier otro contrato o instrumento celebrado o entregado de conformidad con lo expresamente previsto en el presente Contrato; (vi) cualesquier actos llevados a cabo de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores, o el Representante Común, de conformidad con lo expresamente previsto en el presente Contrato; (vii) cualquier declaración realizada por las demás partes del presente Contrato o de cualquier otro Documento de la Emisión; o (viii) cualesquier hechos, actos y omisiones de parte del*

*Fiduciario, el Comité Técnico, el Representante Común o de terceros, que impidan o limiten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará, en cumplimiento de sus obligaciones, completamente protegida si actúa con base en los registros del Fideicomiso y/o en la información, opiniones, reportes o declaraciones que sean preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por el Fideicomiso, el Administrador o sus respectivas Afiliadas. En la medida más amplia permitida por la ley aplicable, ningún miembro del Comité Técnico (i) tendrá un deber de lealtad o cualquier otra obligación con respecto de cualquier otro miembro del Comité de Técnico, el Fideicomiso, el Fiduciario o los Tenedores, o (ii) será responsable frente a otros miembros del Comité Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores por daños o por cualquier otra razón.*

*(...)*”.

(d) Las Partes acuerdan modificar la Cláusula 20.2 Indemnización del Contrato de Fideicomiso, exclusivamente en su primer párrafo, a efecto de que a partir de la fecha del presente Convenio Modificatorio el primer párrafo de dicha Cláusula 20.2 quede redactada de la siguiente manera (el lenguaje añadido se resalta con azul y el eliminado se resalta y testa con rojo):

*“En la medida más amplia permitida por la ley, el Fideicomiso deberá indemnizar y liberar de toda responsabilidad al Administrador, Walton Street Capital, L.L.C. (en relación con asuntos relacionados con su participación indirecta en el Administrador anterior al 1 de diciembre de 2024), sus respectivas Afiliadas o sus respectivos directores, funcionarios, administradores, accionistas, socios, gerentes, empleados, asesores y los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador (en cada caso, una “Persona Indemnizada”), de y en contra de cualesquiera reclamaciones, acciones, daños, demandas o procedimientos (y sus correspondientes pérdidas, gastos y responsabilidades) que puedan surgir en contra de, o que puedan ser incurridos por dicha Persona Indemnizada (los “Daños”), en la medida en que surja ya sea directa o indirectamente en relación con el presente Contrato o el Contrato de Administración, la constitución del Fideicomiso, o la actuación del Administrador, o la operación del Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que esta indemnización no será extensiva a la responsabilidad atribuible a Negligencia Grave, dolo o fraude de dicha Persona Indemnizada, según lo determine un tribunal competente en una resolución definitiva e inapelable.*

### **CLÁUSULA III. ACUERDO ÍNTEGRO.**

Las Partes acuerdan que el Convenio Modificatorio, junto con el Contrato de Fideicomiso y el Nuevo Contrato de Fideicomiso, integran un solo acuerdo sobre la materia y objeto que se comprende en los mismos.

#### **Sección 4.5. Costos y Gastos.**

Todos y cada uno de los gastos, costos, impuestos, comisiones y honorarios, que en su caso se generen, incluyendo sin limitación alguna, gastos notariales y honorarios de abogados, derivados de, o relacionados con la celebración del Convenio Modificatorio, serán exclusivamente cubiertos y pagados con cargo al Patrimonio



del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance o en su caso, serán cubiertos directamente por el Fideicomitente.

## **Segundo Convenio Modificatorio.**

SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/3624 de fecha 19 de julio de 2023, que celebran el fideicomitente y administrador, el Fiduciario y el Representante Común, de conformidad con los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas.

### ANTECEDENTES

- II. Contrato de Fideicomiso Original. Con fecha 16 de abril de 2021, el Fideicomitente, en dicho carácter, y el Fiduciario, en dicho carácter, celebraron cierto contrato de fideicomiso irrevocable número CIB/3624 (el "Contrato de Fideicomiso Original").
- III. Modificación y Reexpresión al Contrato de Fideicomiso Original. Con fecha 26 de mayo de 2021, las Partes celebraron cierto primer convenio modificatorio y de reexpresión al Contrato de Fideicomiso Original (el "Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso") y el Contrato de Fideicomiso Original modificado por el Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso, el "Contrato de Fideicomiso Irrevocable").
- IV. Es la intención de las Partes celebrar el segundo convenio modificatorio para, entre otros asuntos, modificar ciertos términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo entre otros, ajustes a los plazos de entrega del Reporte de Desempeño del Administrador. Lo anterior, en el entendido de que, no es necesaria la aprobación de la Asamblea de Tenedores, toda vez que dicha modificación no afecta negativamente los derechos y obligaciones de los Tenedores, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.** Modificaciones y adiciones al Contrato de Fideicomiso. Las Partes acuerdan modificar las siguientes cláusulas y secciones del Contrato de Fideicomiso, conforme a lo siguiente:

- (a) Se modifica y reexpresa en su totalidad la Sección 14.4. (Reportes), inciso (c) (Reporte de Desempeño del Administrador) del Contrato de Fideicomiso, para quedar redactado, a partir de la fecha de firma del presente Convenio Modificatorio, como sigue:

*"(c) Reporte de Desempeño del Administrador. En adición a los reportes descritos en los párrafos (a) y (b) anteriores, el Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común, y a cualquier Tenedor que así lo solicite por escrito (habiendo acreditado previamente su calidad de Tenedor mediante la entrega de las constancias emitidas por Indeval para dichos fines), un reporte trimestral describiendo el desempeño en su encargo durante el trimestre correspondiente, así como la*



*información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones; en el entendido, que el mismo deberá ser entregado en la periodicidad establecida en la sección 14.3 inciso (c) estados financieros no auditados, conforme a la legislación aplicable.”*

## **Contrato de Administración.**

Contrato de administración de fecha 26 de mayo del 2021 el (“Contrato de Administración”), celebrado entre Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. , como administrador (el “Administrador”); y CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”) del Contrato de Fideicomiso.

### **Antecedentes.**

I. Contrato de Fideicomiso. Con fecha 16 de abril del 2021, el Administrador, en dicho carácter, y en su carácter de fideicomitente; el Fiduciario, en dicho carácter; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común (el “Representante Común”) de los Tenedores, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/3624 (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración de cierto Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión de fecha 26 de mayo de 2021, y según el mismo sea modificado, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, el “Contrato de Fideicomiso”).

II. Este Contrato de Administración se celebra conforme a lo dispuesto en la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con los Fines del Fideicomiso.

### **Cláusula II. Administrador.**

Sección 2.1. Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador; Deberes de Lealtad y Cuidado; Poderes.

El Fiduciario en este acto nombra y contrata al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario y se obliga frente a éste, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y en el resto de los Documentos de la Emisión, conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en los mismos.

Sección 2.2. Deberes. El Administrador deberá cumplir en todo momento con sus obligaciones, actuando de manera diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores para cumplir con los Fines del Fideicomiso, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso.

Sección 2.3. Obligaciones del Administrador.

Sujeto a las facultades de la Asamblea de Tenedores y del Comité Técnico según se establece en el Contrato de Fideicomiso, la administración del Fideicomiso le corresponde al Administrador, de conformidad con, y sujeto a, los demás términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso.

Para efectos de lo anterior, y de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (en el entendido, que el Administrador podrá solicitar la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo dicha instrucción), el Fiduciario otorgará en favor del Administrador y de aquellas Personas designadas por el Administrador (cada una, un “Apoderado”), ante notario público en México, los siguientes poderes: (a) Un poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, excepto hacer cesión de bienes, en los términos del primer párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de México y del Código Civil para la Ciudad de México. Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

- (i) Para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal y específicamente: (1) tribunales del fuero civil; (2) tribunales penales, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México, y la Procuraduría General de Justicia de cualquiera de los Estados de México; y (z) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias.
- (ii) Para entablar toda clase de demandas, reconvenciones y solicitudes, contestar las que en contra del Fideicomiso se interpongan o en las que fuere tercero interesado o coadyuvante del Ministerio Público, siguiendo los respectivos juicios y procedimientos por todos sus trámites e instancias hasta su total terminación.
- (iii) Para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos respecto de cualquier acto que constituya, o pueda constituir, un delito en perjuicio del Fideicomiso.
- (iv) Para solicitar el amparo de la justicia federal.
- (v) Para desistirse, aún en el juicio de amparo.
- (vi) Para celebrar convenios y hacer renunciaciones.
- (vii) Para otorgar perdón.
- (viii) Para transigir.
- (ix) Para comprometer en árbitros.
- (x) Para articular y absolver posiciones.

(xi) Para recusar.

(xii) Para recibir pagos. en el entendido, que el ejercicio de cualesquier poderes para pleitos y cobranzas ante cualesquier autoridades administrativas o judiciales o paneles arbitrales, requerirán de un aviso previo y por escrito al Fiduciario. (b) Un poder general para actos de administración de conformidad con los términos del segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada una de las entidades federativas y del Código Civil para la Ciudad de México. Cualesquier actos que realice el Apoderado en nombre y representación del Fideicomiso de conformidad con los poderes otorgados conforme a la presente Sección 2.3 que, en términos del Contrato de Fideicomiso, requieran la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, requerirán que dicha aprobación previa sea obtenida con anterioridad al ejercicio de dichos poderes.

Los poderes que se otorguen conforme a la presente Sección 2.3 estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario, única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que para todos los efectos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, ningún Apoderado deberá ser considerado como un empleado, delegado fiduciario o funcionario del Fiduciario.

El otorgamiento de los poderes a que se refiere la presente Sección 2.3 no libera al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Administrador sea removido de conformidad con el Contrato de Administración, el Fiduciario revocará los poderes otorgados a los Apoderados conforme a la presente Sección 2.3.

#### Sección 2.4. Conflicto de Interés;

##### Publicación de Eventos Relevantes.

(a) En relación con la resolución de cualquier conflicto de interés, en la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, no obstante cualquier deber de otra manera aplicable conforme a la Ley Aplicable, se considerará que el Administrador y sus Afiliadas han satisfecho en su totalidad cualesquier deberes y obligaciones que pudieran tener frente al Fideicomiso y a los Tenedores y, en la medida más amplia permitida por la ley, no tendrán responsabilidad alguna respecto de los Tenedores o el Fideicomiso, siempre y cuando hayan actuado de conformidad con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas del Fideicomiso, o de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(b) Las operaciones celebradas por cualquier Vehículo de Inversión Ares o cualquiera de las subsidiarias o afiliadas de un Vehículo de Inversión Ares en las que el Fideicomiso no participe directamente, no requerirán de consentimiento previo de la Asamblea de Tenedores, según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

(c) El Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique cualquier “evento relevante” (según dicho termino se define en la LMV y la Circular Única) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única.

(d) En o previo a la Emisión Inicial de Certificados, el Administrador deberá declarar a los inversionistas, si a la fecha de dicha declaración, hasta donde sea de su conocimiento, existe cualquier Conflicto de Interés entre el Administrador y cualesquier potencial inversionista o grupo corporativo al cual dicho potencial inversionista pertenezca, que el Administrador razonablemente determine que afectaría materialmente su capacidad para desempeñar sus obligaciones con relación al Fideicomiso.

#### Sección 2.5. Reportes del Administrador.

(a) El Administrador deberá preparar o instruir para que se preparen y entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico, a la CNBV (a través del STIV-2), a la Bolsa y a al público inversionista a través de Emisnet o DIV, los reportes descritos en la Sección 14.4 y la Sección 14.6 del Contrato de Fideicomiso, según resulte aplicable; en el entendido, que cualesquier Gastos de Administración incurridos por el Administrador en la preparación de dichos reportes deberán formar parte de los Gastos de Administración reembolsables conforme a lo establecido en la Cláusula III del Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

(b) Asimismo, el Administrador deberá

(i) entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten por escrito (habiendo previamente comprobado su calidad de Tenedor mediante la entrega de las constancias que Indeval expida para dichos efectos y el listado de titulares que para tal efecto emita el intermediario financiero correspondiente), un informe trimestral del desempeño de sus funciones durante el trimestre respectivo, según se describe en el Contrato de Fideicomiso;

(ii) entregar a los miembros del Comité Técnico, al Representante Común, y a los Tenedores que lo soliciten por escrito (habiendo previamente comprobado su calidad de Tenedor mediante la entrega de las constancias que Indeval expida para dichos efectos y el listado de titulares que para tal efecto emita el intermediario financiero correspondiente) cualquier otra información o documentos que estos razonablemente le soliciten en relación con el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, únicamente en la medida que el Administrador cuente con dicha información o documentos, o pueda obtenerla sin un esfuerzo o costo fuera de los razonables y dichos documentos se encuentren razonablemente relacionados con la Serie o Subserie de Certificados asociados con dicho Tenedor; y

(iii) entregar a los miembros del Comité Técnico, de manera confidencial y oportuna, los reportes financieros trimestrales y anuales emitidos en favor de los inversionistas de los Vehículos de Inversión Ares en los cuales invierta el Fideicomiso; en el entendido, que (x) los costos relacionados con la preparación y entrega de dichos reportes serán considerados como Gastos del Fideicomiso; y (y) dichos reportes deberán estar dirigidos al Fideicomiso en relación con la totalidad de su participación en el Vehículo de Inversión Ares respectivo. (c) Dentro del periodo de 180 días naturales siguientes a la conclusión de cada trimestre, el Administrador deberá entregar a los miembros del Comité Técnico, al Representante Común y a cualquier Tenedor que lo solicite

por escrito (habiendo demostrado con anterioridad, su carácter de Tenedor mediante la entrega de las constancias que al efecto expida Indeval y el listado de titulares que para tal efecto emita el intermediario financiero correspondiente), un reporte por escrito que contenga detalle razonable en relación con Gastos del Fideicomiso importantes en que el Fideicomiso haya incurrido durante dicho trimestre.

#### Sección 2.6. Vehículos de Inversión.

El Administrador someterá a aprobación de la Asamblea de Tenedores todas las decisiones en representación del Fideicomiso en relación con aquellos asuntos que requieran el voto, consentimiento u otra determinación de los inversionistas de cualquier Vehículo de Inversión en el que invierta el Fideicomiso. La Asamblea de Tenedores resolverá dicho asunto en los términos de la Sección 4.1(b)(xvii) del Contrato de Fideicomiso.

#### Sección 2.7. Cesión y Subcontratación.

El Administrador estará facultado, sin necesidad de obtener consentimiento alguno de cualquier Persona, para ceder, de conformidad con un contrato de sub-asesoría o de cualquier otra forma, cualesquiera derechos, facultades u obligaciones del Administrador previstos en el Contrato de Fideicomiso, en favor de cualquier Persona, incluyendo cualquier Afiliada del Administrador; en el entendido, que dicha cesión no liberará al Administrador de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Emisión, salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario. Ante dicha cesión, el Administrador deberá notificar por escrito al Representante Común. El Fideicomiso absorberá los costos, honorarios y gastos de terceros a los cuales el Administrador delegue sus derechos, facultades, deberes u obligaciones de conformidad con lo previsto en la Sección 3.1 del Contrato de Administración. Los Tenedores, por la mera adquisición de Certificados, reconocen y convienen que el hecho de que el Administrador cause que el Fideicomiso contrate terceros prestadores de servicios (incluyendo administradores) para el Fideicomiso (cuyos costos, honorarios y gastos serán asumidos por el Fideicomiso) para prestar servicios administrativos al Fideicomiso (incluyendo, sin limitación,) instruir la transferencia de efectivo entre las Cuentas del Fideicomiso, abrir cuentas de inversión, monitorear la ejecución de Inversiones Permitidas, etc), es consistente con los deberes del Administrador (incluyendo, sin limitación, los deberes fiduciarios) para con el Fideicomiso y los Tenedores, por la mera adquisición de Certificados, aprueban dicha contratación por parte del Fideicomiso.

#### Sección 2.8 Oficial de Cumplimiento.

(a) Los Tenedores contarán con el derecho a designar a un oficial de cumplimiento (el “Oficial de Cumplimiento”) de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, para que dicho Oficial de Cumplimiento realice las siguientes funciones:

(i) revisar que los costos y gastos en los cuales incurre el Fideicomiso sean necesarios para el funcionamiento del Fideicomiso; y

(ii) revisar el cumplimiento del Fideicomiso con la normativa aplicable, así como con los Documentos de la Emisión. Los honorarios que, en su caso, se generen derivados de la contratación del Oficial de Cumplimiento, deberán ser cubiertos con recursos del Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Actividades del Oficial de Cumplimiento. El Fiduciario y cada uno de los inversionistas reconocen y aceptan que el Oficial de Cumplimiento

(i) no tiene, en la 12 medida en la que lo permita la Ley Aplicable, deberes fiduciarios respecto del Fiduciario o los inversionistas, y sólo habrá de conducirse de buena fe y actuar con diligencia;

(ii) no está obligado a dedicar parte específica de su tiempo a las actividades que le corresponden como Oficial de Cumplimiento; y

(iii) no se le prohíbe participar en actividades que compitan o que entren en conflicto con las actividades del Fiduciario; en el entendido, que el Oficial de Cumplimiento estará sujeto a las restricciones de confidencialidad establecidas en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

(c) Reporte trimestral del Oficial de Cumplimiento. Dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la terminación de cada trimestre durante la vigencia del Contrato de Administración, el Oficial de Cumplimiento preparará y entregará a los miembros del Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten (previa entrega de las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien sus respectivos Certificados, así como el listado interno de posiciones de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente), un reporte que deberá contener una descripción de las funciones de vigilancia llevadas a cabo por dicho Oficial de Cumplimiento durante el trimestre inmediato anterior.

(d) Responsabilidad del Administrador. - El nombramiento de, y el desempeño de las funciones del Oficial de Cumplimiento de conformidad con esta Sección 2.8 no deberán, de forma alguno, modificar y/o incrementar el estándar de responsabilidad del Administrador establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

### Cláusula 3.1 Gastos de administración.

(a) gastos de Administración. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, y salvo que el Administrador sea removido, el Administrador tendrá derecho a instruir por escrito al Fiduciario para que reembolse al Administrador (o a un tercero subcontratista) por cualesquiera honorarios, costos y gastos en los que incurra en relación con el cumplimiento de obligaciones legales, contables, regulatorias y fiscales previstas en leyes o disposiciones federales, estatales, municipales o de cualquier naturaleza relacionadas con las actividades del Fideicomiso concernientes a Inversiones (incluyendo gastos relacionados con la inclusión de la información de dichas Inversiones a los reportes regulatorios del Fideicomiso) (los “Gastos de Administración”). El Fideicomiso deberá reembolsar al Administrador (o al tercero subcontratista correspondiente) al costo por dichos Gastos de Administración, más el IVA que resulte aplicable, incluyendo, sin limitación, costos de empleo y gastos operativos de dichas partes relacionadas o Afiliadas del Administrador, según resulte aplicable, para ser justo y razonable con el Fideicomiso.

(b) Tiempo y Forma de Pago de los Gastos de Administración. El Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario que le transfiera anticipadamente los recursos que sean necesarios para llevar a cabo el pago de cualesquier Gastos de Administración en la fecha en que efectivamente se incurra en el Gasto de Administración correspondiente, o bien podrá instruir por escrito al Fiduciario que le reembolse dichos gastos en cualquier fecha posterior, en caso de que el Gasto de Administración hubiere sido pagado directamente por el Administrador.

(c) Otras Comisiones. Las partes en este acto reconocen y aceptan que las Afiliadas del Administrador recibirán, y el Fideicomiso indirectamente pagará, comisiones por administración, comisiones por desempeño (comisiones y/o intereses devengados) y otros costos, comisiones, gastos y pagos en relación con el ofrecimiento, administración y operación de los Vehículos de Inversión Ares en los que el Fideicomiso invierta y las inversiones mantenidas en dichos Vehículos de Inversión Ares; en el entendido, que cualquier comisión por administración, comisiones por desempeño y otros costos, comisiones, gastos y pagos serán revelados en los documentos relevantes de cada Vehículo de Inversión Ares, y tomados en consideración por la Asamblea de Tenedores al momento de la revisión y, en su caso, aprobación, de cada Inversión.

#### Sección 4.1. Remoción del Administrador.

(a) Remoción. La Asamblea de Tenedores podrá, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, en cualquier momento remover al Administrador, la cual surtirá efectos en una fecha que no será menor a 60 días naturales a partir de la fecha en la que la remoción le sea notificada al Administrador y la sustitución por otra Persona que actuará como administrador del Fideicomiso en lugar del Administrador (dicho administrador sustituto deberá ser aprobado por la Asamblea de Tenedores); en el entendido, que cualquier sustituto del Administrador será nombrado con anterioridad a, o al mismo tiempo que, la remoción del Administrador y el Fideicomiso continuará vigente.

(b) Pago de Gastos de Administración. En caso de que el Administrador sea removido de conformidad con la presente Cláusula IV, el Fiduciario deberá pagar al Administrador removido todos los Gastos de Administración insolutos y pagaderos por el Fideicomiso, acumulados y debidos desde la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados “Serie A” hasta la fecha de remoción del Administrador. El Fiduciario deberá llevar a cabo las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsar fondos de las Cuentas del Fideicomiso para pagar los montos antes indicados. El Fiduciario deberá utilizar todos los montos disponibles depositados en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva para Gastos de Asesoría) para pagar los montos antes indicados al Administrador o a sus Afiliadas respectivas, según sea instruido por el Administrador, en los términos descritos en el Contrato de Administración, y el Fiduciario no hará Distribución alguna a los Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso hasta en tanto no haya pagado dichos montos en su totalidad al Administrador o a sus Afiliadas respectivas, según resulte aplicable.

#### Sección 4.2. Efectos de la Remoción.

En el evento que el Administrador sea removido o de cualquier otra forma cese de actuar como administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Administración:

(a) Nombre Ares. El Fideicomiso reconoce que Ares Real Estate Management L.L.C., es titular de la marca comercial “Ares Real Estate” para diversos servicios y que el Fideicomiso utiliza la marca y el nombre comercial “Ares Real Estate” de manera no exclusiva y libre de regalías en relación con las actividades autorizadas con permiso de Ares Real Estate Management L.L.C. Todos los servicios prestados por el Fideicomiso bajo la marca y nombre comercial de Ares Real Estate deberán ser prestados de manera consistente con la alta reputación que hasta el momento se ha desarrollado para la marca “Ares Real Estate” por Ares Real Estate Management L.L.C., y sus Afiliadas y licenciatarios. El Fideicomiso comprende que Ares Real Estate Management L.L.C., podría terminar con el derecho del Fideicomiso para usar la marca “Ares Real Estate” en cualquier momento posterior a la remoción del Administrador de conformidad con la Cláusula IV, a la sola discreción de Ares Real Estate Management L.L.C., entregando notificación de la terminación por escrito al Fideicomiso. Inmediatamente después de dicha terminación, el Fideicomiso deberá realizar los actos necesarios para cambiar el nombre del Fideicomiso y el nombre de cualquiera de sus subsidiarias (incluyendo la clave de pizarra) a uno que no incluya “Ares Real Estate” o cualquier término similar sujeto a confusión y cesará todo uso de la marca comercial “Ares Real Estate” o cualquier término similar sujeto a confusión como marca comercial o de cualquier otra forma.

(b) Poderes. En la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador el Fiduciario deberá revocar cualesquier poderes previamente otorgados en favor del Administrador y/o demás Apoderados. (c) Vehículos de Inversión Ares. En caso de que el Administrador sea removido de conformidad con la Cláusula IV del Contrato de Administración, o de cualquier otra forma deje de ser el administrador del Fideicomiso, el Fideicomiso y sus subsidiarias continuarán obligados respecto de sus inversiones en los Vehículos de Inversión (incluyendo respecto del fondeo de sus compromisos de capital o llamadas de capital y otros pagos en Vehículos de Inversión Ares). Sección 4.3. Renuncia del Administrador. El Administrador podrá renunciar como administrador del Fideicomiso (a) en cualquier momento, notificando con al menos 90 días de anticipación a los Tenedores, al Representante Común y al Fiduciario dicha renuncia y (b) en la fecha que se establezca en una notificación de dicha renuncia a los Tenedores y al Fiduciario, si el Administrador razonablemente determina que el hecho de fungir como administrador del Fideicomiso (i) ha dado lugar o es razonablemente probable que dé lugar a que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas u otras partes relacionadas violen o incumplan cualquier ley, reglamento o disposición, (ii) haya causado o sea probable que cause cualquier consecuencia adversa o imponga cualquier carga adicional al Administrador o a cualquiera de sus Afiliadas u otras partes relacionadas (incluyendo, sin limitación, cualquier consecuencia o carga legal, fiscal o regulatoria para dicha parte, cualquier efecto en la capacidad de cualquiera de dichas partes para levantar capital y/o cualquier daño a la reputación o que atraiga atención negativa hacia dicha parte). En relación con cualquier renuncia de conformidad con la oración inmediata anterior, el Administrador deberá cooperar y asistir al Fideicomiso y al Fiduciario con cargo exclusivo al Patrimonio del 15 Fideicomiso, según lo solicite razonablemente el Fiduciario, en la transición ordenada de la función del Administrador en virtud del Contrato de Fideicomiso a la parte designada por la Asamblea de Tenedores para asumir dicha función, incluyendo poner los registros del Administrador que hubiere renunciado a disposición de dicha parte designada por la Asamblea de Tenedores; siempre que dicho periodo de transición no exceda de 90 días contados a partir de la fecha de dicha renuncia.

Cláusula V. Ausencia de responsabilidad e indemnización.



El Administrador, y cualquier otra Persona Exculpada y Persona Indemnizada, tendrán derecho a beneficiarse de las disposiciones establecidas en la Cláusula XX del Contrato de Fideicomiso con respecto al Contrato de Administración, y a cualquier acto u omisión relacionado con el Contrato de Administración. Para evitar cualquier duda, dichas Personas continuarán teniendo derecho a los beneficios de dichas disposiciones, después de una remoción del Administrador.

#### Cláusula VI. Misceláneas.

##### Sección 6.1. Plazo.

El Contrato de Administración permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que el Contrato de Fideicomiso haya sido dado por terminado e íntegramente liquidado; en el entendido, que el Contrato de Administración será dado por terminado anticipada y automáticamente en caso de remoción del Administrador, de conformidad con los términos del Contrato de Administración. No obstante, lo anterior, las disposiciones contenidas en las Cláusulas I, IV, V y VI del Contrato de Administración deberán subsistir a la terminación del Contrato de Administración, toda vez que se encuentran relacionadas con la obligación de reembolsar gastos al Administrador, así como a las disposiciones de exculpación e indemnización en favor del Administrador aplicables a los periodos en los cuales el Administrador actuó como administrador del Fideicomiso previo a su remoción.

##### Sección 6.5. Derecho Aplicable y Jurisdicción.

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Administración, en este acto las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

No existen otros contratos relevantes para la operación, tales como contrato de operación, cesión, entre otros.

No existen acuerdos verbales o escritos a revelar celebrados en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso f) y fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.

No existen acuerdos verbales o escritos a revelar celebrados en términos de lo previsto en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 3., segundo y tercer párrafos, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores (Circular Única de Emisoras).

Asimismo, se sugiere al lector revisar los contratos completos, los cuales son documentos públicos.

---

**Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:**

---

El Fideicomiso no tiene conocimiento de ningún proceso legal, judicial, administrativo o arbitral en contra del administrador, del patrimonio del fideicomiso, del fiduciario, o de cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores.

Asimismo, no se tiene conocimiento de algún procedimiento que pueda ser ejecutado por autoridades gubernamentales en contra del administrador, del patrimonio del fideicomiso, del fiduciario, o de cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores.

---

## Derechos:

---

### Derechos que confieren a los Tenedores.

Cada Certificado otorga derechos económicos y corporativos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho de recibir Distribuciones derivadas de Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá el derecho a asistir y votar en Asamblea de Tenedores. Asimismo, los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tendrán derecho a: (a) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores; (b) solicitar al Representante Común aplase la Asamblea por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (c) designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico, por cada 25% de tenencia; (d) ejercer acciones de responsabilidad contra el Administrador, por el incumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso y/o cualquier otro Documento de la Emisión; y/o (e) oponerse judicialmente a cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores.

Adicionalmente, los Tenedores podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en las Asambleas de Tenedores.

Al 31 de diciembre de 2025 no existen certificados que se emitan en series que otorguen a los tenedores derechos con voto limitado, los certificados “Serie A” y los certificados “Serie B” emitidos no otorgan a los tenedores derechos con voto limitado.

---

**Distribuciones:**

---

No se han realizado emisiones de series que limiten el ejercicio de los derechos de los tenedores y no existen mecanismos que aseguren el pago de distribuciones de manera preferente a los tenedores una serie.

Para ver el detalle de distribuciones realizadas por el Fideicomiso referirse a la sección *[XBRL]Desempeño de los valores emitidos*.

.

---

**Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:**

---

### Cumplimiento al plan de Negocios.

El objetivo del Fideicomiso es realizar inversiones durante un periodo de inversión de 5 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados “Serie A”; en el entendido, que en caso de que cualquier Vehículo de Inversión en que el Fideicomiso haya invertido establezca un periodo de inversión más largo y/o el periodo de inversión de dicho Vehículo de Inversión sea extendido por un periodo que sea mayor al Periodo de Inversión, la Asamblea de Tenedores podrá extender el periodo de inversión para hacer coincidir el periodo de inversión del vehículo subyacente. Durante dicho periodo, el Fideicomiso deberá realizar compromisos para llevar a cabo Inversiones en Vehículos de Inversión y, en la medida aplicable, en Inversiones Mínimas en México. El monto para invertir y el ritmo en el cual se invertirá dependerán del tipo de operación, de las condiciones de mercado y de otras circunstancias predominantes al momento de la inversión.

### Certificados “Serie A”.

El 23 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó con el 100% de los votos el compromiso de inversión a través del vehículo de inversión identificado con el número 4958 denominado “Ares Real Estate México Fondo III 4958” (“Fondo III 4958”), por un monto de US\$100,000,000 (cien millones de dólares), dicha aprobación se llevó a cabo de conformidad con la cláusula 4.1, (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y en cumplimiento con la Política de Operaciones de Partes Relacionadas incluidas en el contrato de Fideicomiso dado que el Fondo III 4958 es un vehículo de inversión Ares como se define en el contrato de Fideicomiso.

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión es de certificados “Serie A” US\$100,000,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

A continuación, se muestra gráficamente el compromiso realizado por el Fideicomiso con el Fondo III 4958.

| Inversión      |      | Monto Comprometido | Monto contribuido | Monto pendiente  | % contribuido | % Pendiente |
|----------------|------|--------------------|-------------------|------------------|---------------|-------------|
| Fondo III 4958 | US\$ | 100,000,000        | 94,963,495        | 5,036,505        | 95%           | 5%          |
| <b>Total</b>   | US\$ | <b>100,000,000</b> | <b>94,963,495</b> | <b>5,036,505</b> | <b>95%</b>    | <b>5%</b>   |

Durante el periodo reportado no se han presentado incumplimientos (totales o parciales) al plan de negocios establecido por el Fideicomiso.

Todas las desinversiones realizadas por el Fiduciario deberán hacerse de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025 no se han realizado desinversiones por el Fideicomiso.

### Certificados “Serie B”.

El 15 de junio de 2023, a través de Resoluciones Unánimes aprobadas fuera de Asamblea de Tenedores, se aprobó con el 100% de los votos el compromiso de inversión en el Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 por un monto de US\$54,322,475.30 (cincuenta y cuatro millones trescientos veintidós mil cuatrocientos setenta y cinco Dólares, 30/100), dicho compromiso de inversión será realizado exclusivamente con recursos derivados de la emisión de Certificados Serie B, dicha aprobación se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en la Sección 4.1 (a) (xi) del Contrato de Fideicomiso, y en cumplimiento con la Política de Operaciones de Partes Relacionadas incluidas en el contrato de Fideicomiso dado que el Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 es un vehículo de inversión Ares como se define en el contrato de Fideicomiso.

El 21 de junio de 2023 se firmó el convenio de adhesión entre el Fideicomiso CIB/3624, Ares Real Estate Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., en su carácter de administrador del Fideicomiso y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, únicamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso del Portafolio Industrial Nacional, a través del cual el Fideicomiso acuerda comprometer la cantidad total de US\$54,322,475 como compromiso de capital. El Co-Inversionista acuerda pagar el Compromiso de Capital con los recursos obtenidos de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión “Serie B” listados en la BMV con clave de pizarra PRCERPI 23D.

A continuación, se muestra gráficamente el compromiso realizado por el Fideicomiso con el Portafolio Industrial Nacional.

| Inversión                      |      | Monto Comprometido | Monto contribuido | Monto pendiente  | % contribuido | % Pendiente |
|--------------------------------|------|--------------------|-------------------|------------------|---------------|-------------|
| Portafolio Industrial Nacional | US\$ | 54,322,475         | 50,357,664        | 3,964,811        | 93%           | 7%          |
| <b>Total</b>                   | US\$ | <b>54,322,475</b>  | <b>50,357,664</b> | <b>3,964,811</b> | <b>93%</b>    | <b>7%</b>   |

Durante el periodo reportado no se han presentado incumplimientos (totales o parciales) al plan de negocios establecido por el Fideicomiso.

Todas las desinversiones realizadas por el Fiduciario deberán hacerse de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025 no se han realizado desinversiones por el Fideicomiso.

### Estrategia de Inversión.

El Fideicomiso realizará las inversiones en Vehículos de Inversión subyacentes que ofrezcan a los inversionistas la oportunidad de invertir en diferentes estrategias. El Periodo de Inversión del Fideicomiso será de 5 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial (el “Periodo de Inversión”), en el entendido, que en caso que cualquier Vehículo de Inversión en que el Fideicomiso haya invertido establezca un periodo de inversión más largo y/o el periodo de inversión de dicho Vehículo de Inversión sea extendido por un periodo que sea mayor al Periodo de Inversión, la Asamblea de Tenedores podrá extender el periodo de inversión para hacer coincidir el periodo de inversión del vehículo subyacente. Una vez terminado el Periodo de Inversión, el Fideicomiso no podrá llevar a cabo nuevos compromisos de capital con Vehículos de Inversión (excepto como resultado de que el Fideicomiso determine participar en cualquier programa de reinversión de dividendos o

cualquier otro programa similar ofrecido por el Vehículo de Inversión correspondiente); en el entendido, que el Fiduciario podrá continuar realizando Llamadas de Capital una vez que haya terminado el Periodo de Inversión con la finalidad de que el Fideicomiso continúe realizando el pago de Gastos del Fideicomiso y cumpla con todas y cada una de sus obligaciones de fondeo u otras obligaciones de pago respecto de Inversiones que mantenga el Fideicomiso.

### **Calendario de Inversiones y Desinversiones.**

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversiones o desinversiones previamente establecido, por lo cual la Asamblea de Tenedores podría modificar a su entera discreción la tasa de desinversión de cualquier Inversión realizada por el Fideicomiso y no tiene obligación de haber completado la desinversión de todas las inversiones en una fecha en particular.

El Fideicomiso podría no cumplir con el plan de negocios descrito en el Contrato de Administración, lo cual podría afectar adversa y materialmente los rendimientos de los Tenedores.

No se puede garantizar que el Fideicomiso será capaz de realizar distribuciones en cierto periodo de tiempo, o que los Vehículos de Inversión con los que comprometa capital serán capaces de realizar distribuciones de acuerdo con cierto calendario.

Derivado de que el Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversiones y/o desinversiones, no pueden presentarse incumplimientos (totales o parciales) al mismo.

---

### **Valuación:**

---

**Certificados “Serie A”.**

Valuación independiente del Fideicomiso F/6237

Clave de pizarra PRCERPI 21D

Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V

Antecedentes a la valuación.

El 3 de junio de 2021, el Fideicomiso F/6237 PRCERPI 21D realizó a través de la BMV una emisión de certificados de la “Serie A” por un monto máximo de US\$100,000,000 siendo Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. el fideicomitente.

El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares Real Estate y/o Vehículos de Inversión de Terceros.

**Conclusión de valor:**

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[1] fue de US\$4.345771

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[2] fue de US\$4.345771

Se incluyen como anexo del presente Reporte anual los reportes de valuación independiente correspondientes al primer, segundo, tercero y cuarto trimestre de 2025.





## Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

**Abril 2026**

**Referencia: Valuación independiente de la serie A del Fideicomiso F/6237 (Clave de pizarra PRCERPI 21D)**

**Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. 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 3 de junio de 2021, Ares Real Estate CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CERPI") para la serie A del Fideicomiso F/6237 por un monto de USD 100 mm con fecha de vencimiento de 2 de junio de 2071
- El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros

### Conclusión de valor<sup>1</sup>

|                                                                              |              |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup> | USD 4.345771 |
| Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup> | USD 4.345771 |

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

<sup>3</sup> Se adhiere a prácticas de

la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

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 USD

**Conclusión**

■ Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 4.35 (cuatro 35/100 USD)

| Resumen de valuación                                                         |                 |                |                |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958                                     |                 |                | Total          |
| Valor en libros                                                              |                 |                | 140,565,508.00 |
| Valor ajustado                                                               |                 |                | 140,565,508.00 |
| Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup>                                               | Por certificado | # certificados | Total          |
| Valor en libros                                                              | 4.345771        | 33,743,969     | 146,643,567.00 |
| Valor ajustado                                                               | 4.345771        | 33,743,969     | 146,643,567.00 |
| Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup> |                 |                | USD 4.345771   |
| Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup> |                 |                | USD 4.345771   |

| Balance Pro-forma ajustado <sup>4</sup>    |                |                                         |                |
|--------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|----------------|
| Activo                                     |                | Pasivo                                  |                |
| F Efectivo                                 | 5,983,019.00   | F Proveedores y otras cuentas por pagar | 85,656.00      |
| F Cuentas por cobrar                       | -              | F Partes relacionadas                   | -              |
| F Impuestos por recuperar                  | 181,857.00     | F Impuestos por pagar                   | 1,161.00       |
| A Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 | 140,565,508.00 |                                         |                |
|                                            |                | Patrimonio                              | 146,643,567.00 |
| Total activos                              | 146,730,384.00 | Total pasivo y patrimonio               | 146,730,384.00 |

| Sensibilización de valuación <sup>5</sup>                                  |                |                   |         |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------|
| Activos financieros a valor razonable                                      | Valor activo   | Valor certificado | Var.    |
| Valor base                                                                 | 140,565,508.00 | 4.35              | 0.00%   |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 1)   | 147,593,783.40 | 4.55              | +4.79%  |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 1) | 133,537,232.60 | 4.14              | -4.79%  |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 2)   | 161,650,334.20 | 4.97              | +14.38% |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 2) | 119,480,681.80 | 3.72              | -14.38% |

| Valuaciones históricas |         |                        |                                |                     |
|------------------------|---------|------------------------|--------------------------------|---------------------|
|                        | Periodo | Número de certificados | Valor certificado <sup>2</sup> | Patrimonio contable |
| Trimestre actual       | 2025.Q4 | 33,743,969             | 4.345771                       | 146,643,567.00      |
| Trimestre Previo 1     | 2025.Q3 | 33,743,969             | 3.918959                       | 132,241,235.00      |
| Trimestre Previo 2     | 2025.Q2 | 33,743,969             | 3.582244                       | 120,879,146.00      |
| Trimestre Previo 3     | 2025.Q1 | 33,743,969             | 3.623491                       | 122,270,984.00      |

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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

Al 31 de diciembre de 2025, el valor actualizado de las inversiones ilíquidas realizadas conforme a lo reportado por el Administrador y/o Fiduciario del Fideicomiso el Fideicomiso F/6237 son las siguientes:

## Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte la serie A del Fideicomiso F/6237 cuenta con las siguientes inversiones:

| Inversión <sup>1</sup> | Descripción                                                                                                                                                                                         | Monto <sup>2</sup> | Metodología de valuación <sup>3</sup>                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3T 2021                |                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                                                                                                     |
| Inversión en fondo     | Inversión en el fondo Ares Real Estate México Fondo III 4958, el cual ha realizado actualmente seis inversiones en proyectos inmobiliarios de tipo industrial, así como en un fideicomiso de gastos | USD 140,565,508    | NAV reportado por el administrador con base en lo reportado por el valuador independiente de Ares Real Estate México Fondo III 4958 |

### Certificados “Serie B”.

Valuación independiente del Fideicomiso F/6237

Clave de pizarra PRCERPI 23D

Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V

Antecedentes a la valuación.

Derivado de los acuerdos adoptados mediante resolución unánime con fecha 8 de mayo 2023, adoptadas fuera de la Asamblea de Tenedores, mediante las cuales se aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo la emisión de la primera serie subsecuente de la Serie A (la “Serie B”) con un monto máximo de colocación de USD 65 mm.

El 15 de junio de 2023, Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., el Administrador, hizo la colocación inicial a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) de certificados bursátiles fiduciarios para el fideicomiso F/6237 por un monto de USD 50 mm.

El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares Real Estate y/o Vehículos de Inversión de Terceros.

### Conclusión de valor:

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[3] fue de US\$150.010228

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[4] fue de US\$154.090743



Se incluyen como anexo del presente Reporte anual los reportes de valuación independiente correspondientes al primer, segundo, tercero y cuarto trimestre de 2025.



## Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

Abril 2026

**Referencia: Valuación independiente de la Serie B del Fideicomiso F/6237 (Clave de pizarra PRCERPI 23D)**

**Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L 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 el 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

- Derivado de los acuerdos adoptados mediante resolución unánime con fecha 8 de mayo 2023, adoptadas fuera de la Asamblea de Tenedores (las "Resoluciones"), mediante las cuales se aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo la emisión de la primera serie subsecuente de la Serie A (la "Serie B") con un monto máximo de colocación de USD 65 mm
- El 15 de junio de 2023, Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") hizo la colocación inicial a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "Cerpi Serie B") para el fideicomiso F/6237 por un monto de USD 50 mm
  - El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros

### Conclusión de valor<sup>1</sup>

|                                                                              |                |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup> | USD 150.010228 |
| Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup> | USD 150.090743 |

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

414 Capital

Resumen de Valuación

Cifras en USD

Conclusión

■ Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 150.01 (ciento cincuenta 01/100 USD)

Resumen de valuación

| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 |  | Total         |
|---------------------------------------------------|--|---------------|
| Valor en libros                                   |  | 66,915,278.00 |
| Valor ajustado                                    |  | 66,915,278.00 |

| Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup> | Por certificado | # certificados | Total         |
|--------------------------------|-----------------|----------------|---------------|
| Valor en libros                | 150.010228      | 509,997        | 76,504,766.00 |
| Valor ajustado                 | 150.010228      | 509,997        | 76,504,766.00 |

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> USD 150.010228

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> USD 150.090743

Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

| Activo                                              |               | Pasivo                                  |           |
|-----------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|-----------|
| F Efectivo                                          | 9,583,588.00  | F Proveedores y otras cuentas por pagar | 45,993.00 |
| F Cuentas por cobrar partes relacionadas            | -             | F Partes relacionadas                   | -         |
| F Impuestos por recuperar                           | 52,647.00     | F Impuestos por pagar                   | 754.00    |
| A Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 | 66,915,278.00 |                                         |           |

|               |               |                           |               |
|---------------|---------------|---------------------------|---------------|
|               |               | Patrimonio                | 76,504,766.00 |
| Total activos | 76,551,513.00 | Total Pasivo y patrimonio | 76,551,513.00 |

Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

| Activos financieros a valor razonable                                               | Valor activo  | Valor certificado | Var.    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|---------|
| Valor base                                                                          | 66,915,278.00 | 150.01            | 0.00%   |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación al alza escenario 1)   | 70,261,041.90 | 156.57            | +4.37%  |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación a la baja escenario 1) | 63,569,514.10 | 143.45            | -4.37%  |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación al alza escenario 2)   | 76,952,569.70 | 169.69            | +13.12% |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación a la baja escenario 2) | 56,877,986.30 | 130.33            | -13.12% |

Valuaciones históricas

|                    | Periodo | Número de certificados | Valor certificado <sup>2</sup> | Patrimonio contable |
|--------------------|---------|------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Trimestre actual   | 2025.Q4 | 509,997                | 150.010228                     | 76,504,766.00       |
| Trimestre Previo 1 | 2025.Q3 | 509,997                | 154.695739                     | 78,894,363.00       |
| Trimestre Previo 2 | 2025.Q2 | 509,997                | 133.474569                     | 68,071,630.00       |
| Trimestre Previo 3 | 2025.Q1 | 509,997                | 133.186793                     | 67,924,865.00       |

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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

Al 31 de diciembre de 2025, el valor actualizado de las inversiones ilíquidas realizadas conforme a lo reportado por el Administrador y/o Fiduciario del Fideicomiso el Fideicomiso CIB/3624 son las siguientes:

### Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

A la fecha del presente reporte la serie B del Fideicomiso F/6237 Serie B cuenta con las siguientes inversiones:

| Inversión <sup>1</sup> | Descripción                                                                                                                                                                                                         | Monto <sup>2</sup> | Metodología de valuación <sup>3</sup>                                                                                            |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2T 2023                |                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                                                                                                  |
| Inversión en fondo     | Inversión en el Fideicomiso de Co-inversión F/5110, el cual ha realizado actualmente inversiones en proyectos inmobiliarios de tipo industrial, así como en entidades que operan y administran activos industriales | USD 66,915,278     | NAV reportado por el administrador con base en lo reportado por el valuador independiente del Fideicomiso de Co-inversión F/5110 |

La siguiente información es aplicable para la “Serie A” y “Serie B” del Fideicomiso.

#### Metodologías de Valuación Aplicables.

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

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Enfoque de mercado  | <ul style="list-style-type: none"><li>Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valorar los activos.</li><li>La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo con la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos.</li><li>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.</li></ul> |
| Enfoque de ingresos | <ul style="list-style-type: none"><li>Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados (“DCF”, por sus siglas en inglés).</li><li>Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar</li></ul>                                                                                                                                                            |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | el riesgo del negocio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Enfoque de costos | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos.</li> <li>• La valuación 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.</li> </ul> |

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 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 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 IPEV.

Las valuaciones contenidas en el reporte del Valuador Independiente han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose 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 apegarse 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.

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, el valor razonable de cualquier activo se calcula con base en información que se puede clasificar en tres niveles (variables).

- Las variables de primer nivel son precios de activos dentro del mercado parecidos al activo que está siendo valuado.
- Las variables de segundo nivel son aquellas distintas a los precios de los activos mencionados anteriormente que son observables directa e indirectamente.
- Las variables de tercer nivel son aquellas no observables que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos.

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 el reporte del Valuador Independiente, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuaran por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.

Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido un reporte confidencial detallado de la valuación realizada para el presente ejercicio.

### **Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS.**

De acuerdo con el lineamiento IVS 103 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 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación (“IVSC”).

### **Requerimiento de Divulgación 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 2 y N Bis 5 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.

### **Información del Valuador Independiente.**

Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La denominación social de la Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital Inc.
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años.
- 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso CIB/ 3624 desde el año 2021.
- 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 de mayor prestigio internacional tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación (“IVS”), y los International Private Equity and Venture Capital (“IPEV”) Valuation Guidelines. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados.

### **Divulgaciones sobre experiencia e independencia de 414 Capital.**

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”.

### **Confirmación de experiencia de 414 Capital.**

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 más de 140 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 30 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, México y Colombia.

En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 800 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 la designación Accredited Senior Appraiser (“ASA”).

Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del American Society of Appraisers, 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, este último solo anualmente.

**Confirmación de experiencia de 414 Capital.**

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.

Cabe mencionar que el Fideicomiso no cuenta con una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación.

**Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:**

---

(a) Las partes reconocen y acuerdan por medio del Contrato que el Administrador y/o sus Afiliadas recibirán, y el Fideicomiso asumirá indirectamente, las comisiones por administración pagadas al nivel de los Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitar, el Fideicomiso de Inversión México), como contraprestación por la promoción, administración y operación del Fideicomiso, los Vehículos de Inversión en los que el Fideicomiso invierta (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso de Inversión México) y las inversiones que mantengan dichos Vehículos de Inversión.

(a) Las partes reconocen y acuerdan por medio del Contrato de Administración que el Administrador tiene derecho a distribuciones por desempeño (performance distributions) en relación con los Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y, que en caso que el Fideicomiso dejara de ser administrado por el Administrador o alguna de sus Afiliadas, el Fideicomiso estará sujeto a distribuciones por desempeño pagaderas al Administrador y/o sus Afiliadas, según resulte aplicable conforme a los documentos corporativos (governing documents) de los Vehículo de Inversión en los que invierta el Fideicomiso (incluyendo sin limitación, el Fideicomiso de Inversión México).

Al 31 de diciembre de 2025 no se han realizado modificaciones a los esquemas de compensación y comisiones del administrador del patrimonio del Fideicomiso.

Durante ejercicio 2025 no se realizaron pagos al Administrador por comisión de administración, costos y/o gastos, distribuciones por desempeño, ni ningún otro concepto similar.

Durante el ejercicio 2025 no se realizaron cobros por el Fideicomiso al Administrador por concepto de penas convencionales, pagos por daños y perjuicios.

---

## Información relevante del periodo

---

Durante el ejercicio 2025 y a la fecha de presentación de este Reporte Anual se presentaron los siguientes eventos relevantes en términos de lo dispuesto por los artículos 35 Bis y 50, fracciones VII a X, y antepenúltimo párrafo de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores (Circular Única de Emisoras), los cuales fueron transmitidos a la bolsa BMV y a la CNBV, para su difusión al público inversionista:

Fecha: 19-02-2026

Asunto: AVISO INFORMATIVO PRCERPI 21D y PRCERPI 23D

Se incluye como anexo del evento el Aviso Informativo PRCERPI 21D y PRCERPI 23D

Para más detalle de la valuación de los Certificados, referirse al evento relevante publicado en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Fecha: 11-02-2026

Asunto: AVISO INFORMATIVO COLOCACION INICIAL PRCERPI 26

Se incluye como anexo del evento el Aviso Informativo Colocacion Inicial PRCERPI 26

Para más detalle de la valuación de los Certificados, referirse al evento relevante publicado en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Fecha: 29-01-2026

Asunto: Valuaciones Reporte Trimestral 3Q25

Se incluye como anexo del evento el Reporte público y resumido de valuación trimestral – 3T 2025.

Para más detalle de la valuación de los Certificados, referirse al evento relevante publicado en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Fecha: 05-12-2025

Asunto: Valuación resumida\_PRCERPI 23D-B\_2Q25

Se incluye como anexo del evento la valuación resumidaPRCERPI 23D-B 2Q25.

Para más detalle de la valuación de los Certificados, referirse al evento relevante publicado en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Fecha: 05-12-2025

Asunto: Reporte Público y resumido de valuación trimestral 2T-2025

Se incluye como anexo del evento del reporte y valuación trimestral.

Para más detalle de la valuación de los Certificados, referirse al evento relevante publicado en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Fecha: 30-10-2025

Asunto: AVISO CON FINES INFORMATIVOS

Se incluye como anexo del evento relevante el Aviso con Fines Informativos.

Para más detalle, referirse al evento relevante publicado en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Fecha: 22-08-2025

Asunto: CELEBRACIÓN DE CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA

Se incluye como anexo del evento relevante el comunicado de la sustitución fiduciaria.

Para más detalle, referirse al evento relevante publicado en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Fecha: 28-07-2025

Asunto: Valuación Independiente PRCERPI 23D Reporte Trimestral 1Q 2025.

Se incluye como anexo del evento relevante la valuación trimestral correspondiente al primer trimestre de 2025 de PRCERPI 23D.

Para más detalle de la valuación de los Certificados, referirse al evento relevante publicado en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Fecha: 09/07/2025

Asunto: Comunicado de CIBanco, Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario

Se incluye como anexo del evento relevante el comunicado de CIBanco.

Para más detalle, referirse al evento relevante publicado en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Fecha: 22-06-2025

Asunto: Notificación a Tenedores.

Ciudad de México, a 30 de junio de 2025.- El Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/3624 de fecha 26 de mayo de 2021 (el “Contrato de Fideicomiso”) donde CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actúa como fiduciario; y el fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso, el (“Fideicomiso”), informa al público que el 25 de junio de 2025, la Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN por sus siglas en inglés), una agencia del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, emitió una serie de órdenes (las “Ordenes”) designando a varias entidades financieras mexicanas, incluyendo a CIBanco, como sujetos de principal preocupación en materia de lavado de dinero en relación con el tráfico ilícito de opioides, de conformidad con las facultades otorgadas en virtud de la Ley FEND Off Fentanyl, promulgada en 2024. Con las Ordenes, el FinCEN también ha prohibido a ciertas instituciones financieras de EE.UU. realizar cualquier transmisión de fondos a o desde CIBanco. Las Ordenes entrarán en vigor 21 días después de su publicación en el Registro Federal (<https://www.federalregister.gov/>) y no tienen fecha de expiración establecida. Aunque las Ordenes no se refieren expresamente al estatus los fideicomisos mexicanos en los que CIBanco actúa como fiduciario, el alcance de las Ordenes también puede aplicarse a dichos fideicomisos, incluyendo el Fideicomiso.

Adicionalmente, la Junta de Gobierno de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) decretó el 26 de junio de 2025 la intervención temporaria de la administración de tres instituciones bancarias sujetas a las Ordenes, incluyendo: CIBanco. La CNBV señaló que el objetivo principal de esta medida es proteger los intereses de los depositantes públicos y acreedores de ambas instituciones. También señaló que la intervención implica la sustitución de los órganos administrativos y representantes legales de los bancos antes mencionados, con el propósito de salvaguardar los derechos de los depositantes y clientes, en respuesta a las implicaciones derivadas de las Ordenes.

En raíz de estos acontecimientos, el Administrador está llevando a cabo una revisión de las posibles consecuencias que las Ordenes pueden tener sobre el Fideicomiso y está evaluando posibles acciones a tomar.

Fecha: 30-04-2025

Asunto: Valuación Independiente PRCERPI 23D Reporte Trimestral 4Q 2024.

Se incluye como anexo del evento relevante la valuación trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2024 de PRCERPI 23D.

Para más detalle de la valuación de los Certificados, referirse al evento relevante publicado en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Fecha: 30-04-2025

Asunto: Valuación Independiente PRCERPI 21D Reporte Trimestral 4Q 2024.

Se incluye como anexo del evento relevante la valuación trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2024 de PRCERPI 21D.

Fecha: 29-01-2025

Asunto: Valuación Independiente PRCERPI 23D Reporte Trimestral 3Q 2024.

Se incluye como anexo del evento relevante la valuación trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2024 de PRCERPI 23D.

Para más detalle de la valuación de los Certificados, referirse al evento relevante publicado en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Fecha: 29-01-2025

Asunto: Valuación Independiente PRCERPI 21D Reporte Trimestral 3Q 2024.

Se incluye como anexo del evento relevante la valuación trimestral correspondiente al cuarto trimestre 2024 de PRCERPI 21D.

Para más detalle de la valuación de los Certificados, referirse al evento relevante publicado en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

En la sección *Contratos y acuerdos* de este Reporte Anual se incluye un resumen del segundo convenio modificatorio del Contrato del Fideicomiso.

Asimismo, se informa que no existen cambios relevantes en la información reportada con anterioridad, relativa a los temas que se mencionan a continuación:

No existen cambios en los factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los bienes, derechos o valores fideicomitados, o sociedades o proyectos en los que invierte el Fideicomiso de manera directa o indirecta y representan la fuente de pago de los instrumentos. Al respecto, se deberán considerar los requisitos de revelación de información que se describen en el anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso c).



No existen cambios en los términos y condiciones de cualquier otro contrato relevante para la operación, tales como el de administración u operación, cesión, o convenios de coinversión entre otros.

No existen cambios o modificaciones al régimen de inversión y lineamientos de inversión.

No existen cambios respecto de cualquier vehículo paralelo que invierta en los mismos proyectos que el fideicomiso emisor o inversionista con el que exista convenio de coinversión, los cambios en políticas o criterios de participación a las que se sujetarán estos y cualquier límite mínimo y máximo en su participación. Así como cambios en sus esquemas de pago.

No existen cambios en las políticas, procedimientos y evaluaciones con los que cuenta el Administrador, a fin de evaluar las características de los proyectos de inversión en las que pretenda invertir, por lo tanto, no existen incumplimientos relevantes con lo establecido en los contratos a que se refiere este párrafo.

El Administrador no tiene conocimiento de la existencia de procedimientos legales pendientes en contra del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, fiduciario, inversionista con el que existan convenios de coinversión, así como cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores o procedimientos que puedan ser ejecutados por autoridades gubernamentales.

El Administrador no tiene conocimiento de la existencia de procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por el reporte.

El Fideicomiso no tiene deudores relevantes que puedan significar un riesgo en el cumplimiento de sus obligaciones.

No existen cambios respecto al nombre del Administrador del patrimonio del Fideicomiso, los derechos o valores fideicomitados, o las sociedades o proyectos en los que invierte el Fideicomiso de manera directa o indirecta, así como en los inversionistas con los que existan convenios de coinversión y su forma de organización.

No existen cambios respecto a la información sobre el Administrador del patrimonio del Fideicomiso, tal como la siguiente: su experiencia como administrador y los procedimientos que utiliza al realizar las funciones de administración para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados, tales como sistemas de cobranza, distribución de flujos provenientes de los activos, subcontratación de servicios, sistemas para generación de reportes, entre otros; tamaño, composición y crecimiento de todos los bienes, derechos o valores que administre u opere y que sean similares a los que integran el patrimonio del Fideicomiso; cambios relevantes en los últimos tres ejercicios a sus políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación que realizará para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados.

No existen cambios respecto a los términos y condiciones de las obligaciones de otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como inversionistas con los que existan convenios de coinversión, avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, así como la forma y/o procedimientos para hacerlas exigibles.

---

### **Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:**

---

No existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o los tenedores de los valores tales como inversionistas con los que existan convenios de coinversión, avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Asimismo, no existen cambios respecto a terceros obligados con el Fideicomiso de lo reportado en el prospecto de colocación.

---

### **Asambleas generales de tenedores**

---

Durante el cuarto trimestre se celebraron resoluciones unánimes el 5 de noviembre de 2025 en donde se aprobaron las siguientes resoluciones:

PRIMERO. En este acto, se aprueba y se instruye al Fiduciario para que única y exclusivamente con los fondos que obtenga de la emisión de Certificados de una Serie Subsecuente que se identificarán como “Certificados de la Serie C” conforme al Contrato de Fideicomiso (los “Certificados Serie C”), realice inversiones en el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número 5813, conocido como “Beel Sustainable Credit II”, celebrado entre Beel Infra, S.A.P.I. de C.V., Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, exclusivamente en su capacidad de fiduciario, y ciertos inversionistas del mismo (el “Contrato de Fideicomiso Beel”) (y la inversión en el mismo, la “Inversión Beel”), cuyo objetivo principal es invertir directa o indirectamente en proyectos de infraestructura y cuyos términos y condiciones generales se adjuntan al presente como Anexo “A”; en el entendido, que (i) la Inversión Beel no podrá comprender en ningún momento inversiones en Vehículos de Inversión Inmobiliarios; (ii) ni el Administrador ni Ares, y ninguna de sus respectivas Afiliadas o subsidiarias tendrán obligación alguna de realizar compromisos de inversión en la Inversión Beel; y (iii) todos y cada uno de los gastos y comisiones derivados o relacionados con dicha Inversión Beel (incluyendo cualesquier comisiones pagaderas al administrador correspondiente a dicha Inversión Beel) deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, y el Administrador, Ares o sus Afiliadas no serán responsables del pago de dichos gastos y comisiones, en el entendido, además, que considerando que a la fecha de la presente Resolución los Certificados Serie C no han sido emitidos por el Fiduciario, las obligaciones que asuma el Fideicomiso de efectuar aportaciones de capital bajo la Inversión Beel únicamente serán efectivas y exigibles frente al Fideicomiso hasta en tanto se haya llevado la emisión de los Certificados Serie C por el Fiduciario, y, en consecuencia, éste publique, con fines informativos, el aviso correspondiente a dicha emisión en la página de internet del Sistema de Transferencia de Información de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y se haya actualizado el registro de inversionistas previsto en el Contrato de Fideicomiso Beel, reconociendo la emisión de los Certificados Serie C por parte del administrador y del fiduciario de dicho Contrato de Fideicomiso Beel.

La Inversión Beel única y exclusivamente podrá llevarse a cabo con el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a los Certificados Serie C, sin que ello implique responsabilidad u obligación alguna con cargo al resto del Patrimonio del Fideicomiso ni respecto de otras Series de Certificados emitidas o que en el futuro lleguen a emitirse por el Fiduciario.

SEGUNDO. De conformidad con la Sección 6.1(c)(ii) del Contrato de Fideicomiso y la Resolución I anterior, los Tenedores en este acto reconocen, que ni el Administrador, ni Ares, ni ninguna de sus respectivas Afiliadas o subsidiarias ha aprobado ni está originando o asumiendo cualquier responsabilidad en relación con la Inversión Beel y aprueban, a la fecha de la presente, de manera total y continua, liberar, renunciar, eximir, dispensar y absolver al Administrador, a Ares y a cualquiera de sus respectivas Afiliadas o subsidiarias, así como a sus respectivos directores, funcionarios, administradores, accionistas, socios, miembros, empleados o asesores (las “Partes Liberadas”) de y en contra de cualesquier reclamos, demandas, obligaciones, deberes, responsabilidades, gastos, incumplimientos de contrato, obligaciones fiduciarias, actos, omisiones, acciones procesales de cualquier naturaleza, contratos, daños, perjuicios, costos, pérdidas y recursos, quejas, demandas,

procedimientos, responsabilidad de cualquier tipo, clase, naturaleza, descripción o carácter que surja, directa o indirectamente, ya sea acumulada o que venza en el futuro, conocida o desconocida, que el Fiduciario tenga o pueda tener en el futuro por cualquier asunto, causa o cosa que se derive, surja, se relacione o esté relacionada con la Inversión Beel.

TERCERO. De conformidad con la sección 6.1(c)(ii) del Contrato de Fideicomiso y las Resoluciones I y II anteriores, los Tenedores aprueban en este acto, en la medida más amplia permitida por la ley, que el Fiduciario, usando exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso, y los Tenedores indemnizarán y sacarán en paz y a salvo a las Partes Liberadas de todas y cualesquier reclamaciones, acciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, procedimientos judiciales existentes, que pudiera llegar a existir o que pudiera ser incurrida por dichas Partes Liberadas en relación con la Inversión Beel, incluyendo sin limitación, cualquier actividad de reporte que el Administrador lleve a cabo con respecto a la Inversión Beel; en el entendido, que dicha indemnización no se extenderá a reclamaciones, acciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, procedimientos judiciales que resulten de la Negligencia Grave, dolo o mala fe de dicha Parte Liberada, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Sin perjuicio de lo anterior, los Tenedores reconocen y aprueban que el Administrador tendrá derecho a realizar llamadas de capital y/o llevar a cabo reapertura (sujetas a los términos del Contrato de Fideicomiso) o utilizar o vender de cualquier otra manera el Patrimonio del Fideicomiso para pagar la indemnización descrita en el presente documento.

CUARTO. En virtud de lo anterior, los Tenedores aprueban e instruyen al Fiduciario a celebrar (i) convenio de suscripción que prevea lo acordado en la Resolución I anterior, en términos sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al presente como Anexo “B”, y (ii) un convenio de indemnización con el Administrador, en virtud del cual, el Fiduciario, con el Patrimonio del Fideicomiso, deberá indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador, a Ares y a sus respectivas Afiliadas o subsidiarias en términos de la Resolución III anterior y en términos sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al presente como Anexo “C”.

QUINTO. En virtud de lo anterior, los Tenedores aprueban e instruyen al Fiduciario y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno le corresponda, realicen todos los actos y celebren los convenios que sean necesarios o convenientes a fin de llevar a cabo la Inversión Beel.

SEXTO. En este acto, los Tenedores de los Certificados en circulación con derecho a voto autorizan a los señores Rodrigo Castelazo de la Fuente, Mauricio Rascón Kuri, Miguel Ángel Téllez Córdova y María Isabel Santana Urbina, indistintamente, a fin de que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en las presentes resoluciones unánimes; incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, comparecer ante el notario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización de estas resoluciones unánimes o, en su caso, para presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como para llevar a cabo los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y a las autoridades correspondientes.

Durante el cuarto trimestre se celebraron resoluciones unánimes el 28 de noviembre de 2025 en donde se aprobaron las siguientes resoluciones:

PRIMERA. “De conformidad con la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso, en este acto se aprueba llevar a cabo las siguientes distribuciones:

1. Distribuciones de la Serie A - PRCERPI 21D por un monto de hasta USD\$5,000,000.00 (cinco millones de Dólares 00/100), proveniente de las distribuciones realizadas por el vehículo de inversión en donde PRCERPI 21D ha invertido.

2. Distribuciones de la Series B – PRCERPI 23D por un monto de hasta USD\$9,000,000.00 (nueve millones de Dólares 00/100) proveniente de las distribuciones realizadas por el vehículo de inversión en donde PRCERPI 23D ha invertido.

SEGUNDA. Para efectos de dar cumplimiento a las resoluciones anteriores, en este acto se autoriza e instruye a las partes para que, en la medida que a cada uno de ellos corresponda dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones, lleven a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para llevar a cabo las distribuciones.

TECERA. En este acto, los Tenedores de los Certificados en circulación con derecho a voto autorizan a los señores Federico Martin del Campo Flores, Diego Gutiérrez Aguayo, Yosef Wiznitzer Eilemberg, Mauricio Eduardo Deschamps González, y Christine Emilia Putter Haiek, indistintamente, a fin de que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en las presentes resoluciones unánimes; incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, comparecer ante el notario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización de estas resoluciones unánimes o, en su caso, para presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como para llevar a cabo los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y a las autoridades correspondientes".

Durante el cuarto trimestre se celebraron resoluciones unánimes el 31 de diciembre de 2025 en donde se aprobaron las siguientes resoluciones:

I. "De conformidad con la Sección 4.1 (b) (viii) del Contrato de Fideicomiso, en este acto todos los Tenedores de los Certificados aprueban modificar el Contrato de Fideicomiso en términos sustancialmente similares a los del documento adjunto al presente como Anexo "A" (dicho documento se denominará el “Quinto Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso”). Adicionalmente, se aprueba modificar los Títulos relevantes y cualquier otro Documento de la Emisión según resulte necesario, para reflejar los cambios consistentes con el Quinto Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso en relación con (i) que las emisiones de Series o Subseries Subsecuentes puedan estar denominadas en Pesos o Dólares, (ii) el mecanismo que regula las colocaciones adicionales de las series o subseries subsecuentes, emitidas bajo el mecanismo de derechos de suscripción, (iii) el procedimiento a seguir para el caso de los certificados bursátiles de las series o subseries subsecuentes emitidas bajo el mecanismo de derechos de suscripción, que no se suscriban y paguen en las colocaciones adicionales, y (iv) la previsión de asambleas especiales de tenedores de series o subseries subsecuentes.

Como consecuencia de lo anterior, se aprueba:

II. "Llevar a cabo la modificación al Contrato de Fideicomiso, a los Títulos y, a cualquier otro Documento de Emisión, según corresponda, que sea necesario o conveniente para reflejar los cambios aprobados en la Resolución I. anterior, incluyendo cualquier ajuste o modificación que la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier autoridad solicite en relación con la Resolución I. anterior."

III. "A efecto de dar cumplimiento a las resoluciones anteriores, la totalidad de los Tenedores de los Certificados en circulación con derecho a voto, autorizan e instruyen al Representante Común, al Fiduciario y al Administrador de conformidad con la Sección 4.3(a)(v), (vi), (vii) y la Sección 19.4 del Contrato de Fideicomiso para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, celebren el Quinto Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso en términos sustancialmente similares a los del documento adjunto a estas resoluciones como Anexo "A", así como a realizar todos los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con las modificaciones correspondientes, incluyendo, pero no limitado a, obtener las autorizaciones correspondientes de las autoridades, incorporar las modificaciones a los Títulos y cualquier modificación a cualquier otro Documento de la Emisión según corresponda, y realizar los trámites requeridos ante la CNBV, BMV, Indeval y/o cualquier autoridad, así como, en su caso, publicar los avisos y/o las notificaciones al público en general que sean necesarias o convenientes en relación con lo anterior."

IV. "En este acto se aprueba que, una vez celebrado el Quinto Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso, se instruya al Fideicomiso a realizar, de conformidad con la Cláusula III-BIS, Sección 3.1 Bis del Contrato de Fideicomiso (según haya sido modificado de conformidad con el Quinto Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso) la emisión de hasta 9,658,990 certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión no amortizables de la Serie "C" (los "Certificados Serie C") denominados en Pesos, sujetos al mecanismo de derechos de suscripción, otorgando derechos de preferencia a los Tenedores de Certificados Serie A, a prorrata de conformidad con su tenencia de Certificados Serie A; en el entendido que, dichos valores no estarán sujetos al mecanismo de llamadas de capital y su colocación se realizará bajo el mecanismo de derechos de suscripción de conformidad con el proceso establecido en la Cláusula III-BIS, Sección 3.1 Bis del Contrato de Fideicomiso. El precio por Certificado Serie C será de \$100.00 Pesos, el Monto Total de la Serie Subsecuente de los Certificados Serie C es de hasta \$965,899,000.00 Pesos, el monto de la Colocación Inicial de los Certificados Serie C es de hasta \$400.000,000.00 Pesos y el Monto Total de la Emisión en Pesos es de hasta \$965,899,000.00 Pesos. El Período de Inversión de los Certificados Serie C es de 5 años a partir de la fecha de Colocación Inicial de los Certificados Serie C.

Para efectos de referencia, a continuación, se indican los montos de cada una de las Series con motivo de la emisión de los Certificados Serie C:

| Previo a la emisión de los Certificados Serie C |                     | Posterior a la emisión de los Certificados Serie C |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Monto Máximo de la Serie A:</b>              | USD\$100,000,000.00 | <b>Monto Máximo de la Serie A:</b>                 | USD\$100,000,000.00 |
| <b>Monto Total de la Serie B:</b>               | USD\$65,000,000.00  | <b>Monto Total de la Serie B:</b>                  | USD\$65,000,000.00  |
| -                                               | -                   | <b>Monto Total de la Serie</b>                     | MXN\$965,899,000.00 |

|                                    |                     |                                              |                     |
|------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|---------------------|
|                                    |                     | <b>C:</b>                                    |                     |
| <b>Monto Máximo de la Emisión:</b> | USD\$100,000,000.00 | <b>Monto Máximo de la Emisión:</b>           | USD\$100,000,000.00 |
| <b>Monto Total de la Emisión:</b>  | USD\$65,000,000.00  | <b>Monto Total de la Emisión en Dólares:</b> | USD\$65,000,000.00  |
| -                                  | -                   | <b>Monto Total de la Emisión en Pesos:</b>   | MXN\$965,899,000.00 |

En relación con lo anterior, todos y cada uno de los gastos, costos y honorarios que surjan de la emisión de los Certificados Serie C serán considerados como Gastos de Colocación Inicial y, consecuentemente, Gastos del Fideicomiso y, por lo tanto, pagaderos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, entre otros, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario en relación con dicha emisión; (b) el pago de registro y listado de los Certificados Serie C ante las autoridades correspondientes, (c) gastos de la actualización de la inscripción ante la CNBV, y (d) los honorarios de asesores fiscales, asesores legales y demás asesores respecto de dicha emisión."

V. "Se aprueba que, a partir de la fecha de emisión inicial de los Certificados Serie C, el Fiduciario pagará al Administrador, trimestralmente, una comisión anual por la administración y operación de los Certificados Serie C equivalente a USD \$50,000.00 (cincuenta mil Dólares 00/100), más cualquier impuesto al valor agregado aplicable (la "Comisión por Administración de los Certificados Serie C"); en el entendido, que para el primer pago, el monto de la Comisión por Administración de los Certificados Serie C se pagará prorrata en función del número de días efectivamente transcurridos en el trimestre correspondiente. La Comisión por Administración de los Certificados Serie C se considerará un Gasto del Fideicomiso atribuible únicamente a los Certificados Serie C. El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice colocaciones adicionales de Certificados Serie C de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso para el pago de la Comisión por Administración de los Certificados Serie C y/o para que reserve las cantidades que considere necesarias para el pago de dicha comisión".

Como consecuencia de lo anterior, se aprueba:

"Llevar a cabo la modificación al Contrato de Administración, sustancialmente en términos del documento que se adjunta al presente como Anexo "B" (dicho documento

se denominará el "Tercer Convenio Modificadorio al Contrato de Administración"), y a cualquier otro Documento de Emisión, según corresponda, que sea necesario o conveniente para reflejar los cambios aprobados en la Resolución V. anterior, incluyendo cualquier ajuste o modificación que la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier autoridad solicite en relación con la Resolución V. anterior

VI. "En virtud de lo anterior, los Tenedores aprueban e instruyen al Fiduciario y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno le corresponda, realicen todos los actos, celebren los convenios que sean

necesarios o convenientes a fin de (i) llevar a cabo la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV, con motivo de la emisión subsecuente de Certificados Serie C, así como modificar el resto de los Documentos de la Emisión que resulten aplicables, en términos del artículo 14, fracción II de las Disposiciones y otros ordenamientos relacionados; y (ii) solicitar dicha actualización del registro a la CNBV y presentar la solicitud de listado correspondiente ante la BMV, así como preparar y entregar toda la información y documentación que se requiera en términos de la Ley Aplicable."

VII. "En virtud de lo anterior, los Tenedores de los Certificados en circulación con derecho a voto autorizan a los señores Claudia Beatriz Zermeno Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Claudia Alicia García Ramírez, Mayra Karina Bautista Gómez, Paola Alejandra Castellanos García, César David Hernández Sánchez, Luis Ángel Severo Trejo, Ricardo Ramírez Gutiérrez / José Eduardo Uribe Sáenz y/o a cualquier apoderado del Representante Común, indistintamente, a fin de que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en las presentes resoluciones unánimes; incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, comparecer ante el notario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización de estas resoluciones unánimes o, en su caso, para presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como para llevar a cabo los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y a las autoridades correspondientes".

Durante el tercer trimestre se celebró una asamblea general de tenedores el 21 de julio de 2025 en donde se aprobaron los siguientes acuerdos:

PRIMERO. Se aprueba la sustitución y, en consecuencia la remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, para ser sustituido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria; en el entendido que, de ser el caso, dicha sustitución se podrá llevar a cabo a través de los mecanismos que determine el Administrador, ya sea a través de un convenio de sustitución, una cesión de derechos y obligaciones, entre otras alternativas.

SEGUNDO. Se dispensan los plazos previstos en la Cláusula IV, Sección IV, inciso (f) y (g) segundo párrafo y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, con relación a la notificación que deba realizarse al Fiduciario sustituido y/o el plazo con el que deba surtir efectos la remoción, entre otros.

TERCERO. Se aprueba llevar a cabo las modificaciones necesarias y/o convenientes al Contrato de Fideicomiso y, según resulte aplicable o conveniente, a los demás Documentos de la Emisión a fin de instrumentar la sustitución del Fiduciario aprobada en el acuerdo Primero anterior en los términos que sean determinados por el Administrador y con los comentarios que en su caso sean realizados por el Fiduciario Sustituido, Fiduciario Sustituto y el Representante Común; lo anterior con las adecuaciones o modificaciones que solicite la CNBV, la BMV, Indeval o cualquier autoridad, en la medida que se encuentren relacionadas con las modificaciones aprobadas por la presente Asamblea y no impliquen una variación sustancial a las mismas.

CUARTO. Con motivo del acto de sustitución y, en su caso, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso aprobado en la resolución inmediata



anterior, se delega al Administrador la facultad de llevar al cabo cualesquier actos que se consideren necesarios y/o convenientes para implementar dicha sustitución y, en su caso, remoción, incluyendo negociar la celebración de cualquier contrato, documento, convenio, carta, certificación y demás documentos que resulten necesarios o convenientes para dichos efectos, incluyendo sin limitar, el convenio de sustitución correspondiente, con los comentarios del Fiduciario Sustituto, del Fiduciario Sustituido y del Representante Común.

QUINTO. Para efectos de dar cumplimiento a las resoluciones anteriores, en este acto se autoriza e instruye al del Fiduciario Sustituido, al Administrador y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos corresponda dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, lleven a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para llevar a cabo la sustitución y, en su caso, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, llevar a cabo la actualización del registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, canjear los Títulos ante el Indeval, celebrar todos los documentos y modificaciones al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Acta de Emisión, los Títulos de los Certificados Bursátiles, y demás Documentos de la Emisión, así como llevar a cabo todos los procedimientos, publicaciones y/o comunicados que sean necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior.

SEXTO. Se designan como delegados especiales a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Esteban Manuel Serrano Hernández, Ricardo Ramírez Gutiérrez, Giovana Cruz García y/o a cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a las resoluciones anteriores; incluyendo sin limitar, acudir frente al fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización de las presentes resoluciones en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y cualquier autoridad competente.

---

## Comité técnico

---

Durante el primer trimestre de 2025 el 10 de febrero de 2025 se celebraron las resoluciones unánimes adoptadas por el comité técnico en donde se aprobó lo siguiente:

Primera. "Se resuelve aprobar la ratificación de KPMG, Cárdenas Dosal, S.C. como despacho y auditor externo independiente por el año que terminará el 31 de diciembre de 2025, así como aprobar la cotización integral para la selección del despacho y auditor externo independiente del Fideicomiso para el Periodo 31 de diciembre de 2025, de conformidad con la presentación del Administrador que se incluye como anexo "A" a las presentes resoluciones.

Todo lo anterior, de conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos referida."

Segunda. "Se resuelve aprobar los honorarios propuestos por KPMG, Cárdenas Dosal, S.C., en su carácter de auditor externo de estados financieros básicos de conformidad con la presentación del Administrador que se incluye como anexo "A" a las presentes resoluciones."

Tercera. "Se resuelve aprobar la contratación de los servicios diferentes a la auditoría externa de estados financieros básicos, de conformidad con la presentación del Administrador que se incluye como anexo "A" a las presentes resoluciones."

Cuarta. "Se resuelve aprobar los honorarios propuestos por KPMG, Cárdenas Dosal, S.C., para la contratación de los servicios diferentes a la auditoría externa de estados financieros básicos, conforme a la presentación del Administrador que se incluye como anexo "A" a las presentes resoluciones. Asimismo, se aprueba establecer una reserva para servicios adicionales, de auditoría o distintos a la auditoría, de USD\$3000.00".

Quinta. "Se resuelve aprobar la propuesta anticipada por servicios fiscales y otros, presentada por KPMG, Cárdenas Dosal, S.C., para el período 2025, conforme a la presentación del Administrador que se incluye como anexo "A" a las presentes resoluciones.

Sexta. "Se acuerda nombrar a Federico Martín del Campo Flores, Diego Gutiérrez Aguayo, Mauricio Eduardo Deschamps González, Yosef Wiznitzer Eilemberg y Christine Emilia Putter Haiek como delegados para que, conjunta o separadamente, acudan ante el notario público de su elección para protocolizar la presente acta o cualquiera de sus resoluciones.

---

## **Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:**

---

Durante el ejercicio 2025 y desde la emisión del Fideicomiso no se celebraron operaciones con personas relacionadas distintas a las derivadas de la administración del fideicomiso, las cuales continúan realizándose en el curso normal del negocio de conformidad con la vigencia señalada para dichas operaciones. Ver nota 8 de los estados financieros auditados.

Durante el ejercicio 2025 y desde la emisión del Fideicomiso no existen transacciones o créditos relevantes que se hayan llevado a cabo entre el fiduciario, el fideicomitente, el administrador del patrimonio del fideicomiso, deudores relevantes, inversionistas con los que existan convenios de coinversión, inversionistas o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores, asimismo, el Administrador no tiene conocimiento de ninguna transacción donde haya existido algún conflicto de interés entre el Administrador y los inversionistas.

Durante el ejercicio 2025 y desde la emisión del Fideicomiso no existen cambios en las políticas y lineamientos para evitar la existencia de conflictos de interés, ni en los mecanismos para revelar al inversionista información relevante que no será pública.

Durante el ejercicio 2025 y desde la emisión del Fideicomiso no existen relaciones de negocios, acuerdos o convenios relevantes distintos a los documentos de la emisión de los valores emitidos por el Fideicomiso, entre el Fiduciario, el Administrador del Fideicomiso o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores de los valores, aún y cuando no estén directamente relacionadas con los valores emitidos por el Fideicomiso y la estructura de la transacción.

---

## [420000-NBIS5] La fideicomitente

### Historia y desarrollo de la fideicomitente:

---

#### Denominación social de la Fideicomitente:

Ares Real Estate Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. (el “Fideicomitente”), la Fideicomitente no tiene un nombre comercial.

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable. Es Afiliada de Ares Real Estate Management L.L.C. Los ejecutivos y empleados de Afiliadas de la Fideicomitente realizarán las actividades que deba realizar la Fideicomitente respecto del Fideicomiso, e incluirán a un grupo de expertos en inversiones en bienes raíces en México y en el extranjero.

Sus principales oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de las Palmas No. 1005, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, en la Ciudad de México, México, teléfono (52) 55 5980 4875.

La Fideicomitente se constituyó como una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, con domicilio en Ciudad de México, mediante escritura pública número 235,044, de fecha 18 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número N-2021032423 del día 14 de mayo de 2021.

La Fideicomitente es una sociedad cuya única operación es actuar como Fideicomitente y Administrador, de los Fideicomisos “Ares Real Estate México Cerpi número F/6237” y “Ares Real Estate México Cerpi número F/6238”, por lo tanto, no realiza inversiones, ni ha realizado participaciones en otras compañías por los últimos 3 ejercicios.

Durante el ejercicio 2025 no existen ofertas públicas para tomar el control de la Fideicomitente, asimismo, la Fideicomitente no ha realizado ninguna oferta pública para tomar el control de otras compañías, durante el último ejercicio.

Durante el ejercicio 2025 no existieron eventos relevantes relacionados con la estrategia general de negocio que se ha seguido, eventos históricos como fusiones, adquisiciones o ventas de activos, cambios en la forma de administrar el negocio, cambios en los servicios ofrecidos, cambios en la denominación social, concurso mercantil o quiebra. Asimismo, no existieron procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan

tenido algún efecto significativo sobre la situación financiera de la Fideicomitente, efecto de leyes y disposiciones gubernamentales sobre el desarrollo del negocio, y eventos de naturaleza similar.

---

**Actividad Principal:**

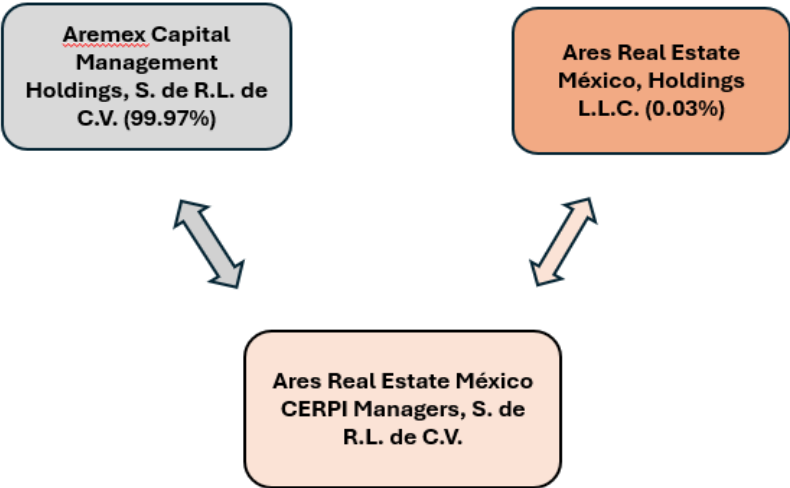
---

La Fideicomitente no tienen ninguna otra actividad aparte de actuar como Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso.

Estructura corporativa:

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable cuyos socios actuales son como sigue:

Aremex Capital Management Holdings, S. de R.L. de C.V. (99.97%) y Ares Real Estate México Holdings, L.L.C. (0.03%).



La Asamblea General de Socios es el órgano supremo de la Fideicomitente y su capital social está distribuido como se muestra a continuación:

| Socio                                                  | Partes Sociales | Capital Fijo      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Aremex Capital Management Holdings, S. de R.L. de C.V. | 1               | \$2,999.00        |
| Ares Real Estate México Holdings, L.L.C.               | 1               | \$1.00            |
| <b>Total</b>                                           | <b>2</b>        | <b>\$3,000.00</b> |

La Administración de la Fideicomitente está confiada a un Consejo de Gerentes. La designación de dicho Consejo de Gerentes consta en la escritura pública número 270,202, de fecha 27 de agosto de 2025, otorgada

ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México. Para mayor detalle acerca del Consejo de Gerentes, ver “C) EL FIDEICOMITENTE – 4. Estatutos sociales y otros convenios – De la Administración” del presente Reporte Anual.

El Consejo de Gerentes del Fideicomitente está conformado como se indica a continuación:

| Miembros del Consejo de Gerentes | Cargo               |
|----------------------------------|---------------------|
| David Adam Roth                  | Miembro Propietario |
| Federico Martin del Campo Flores | Miembro Propietario |
| Brett Benjamin Rose              | Miembro Propietario |

---

**Descripción de los principales activos:**

---



En virtud de que la Fideicomitente es una entidad sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Fideicomitente, sus principales activos son los siguientes:

| ARES REAL ESTATE MÉXICO CERPI MANAGERS, S. DE R.L. DE C.V. |                |                |                |                                           |                |                |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Estados de situación financiera                            |                |                |                |                                           |                |                |                |
| al 31 de Diciembre 2025, 2024 y 2023                       |                |                |                |                                           |                |                |                |
| (Dólares Americanos)                                       |                |                |                |                                           |                |                |                |
|                                                            | 2025           | 2024           | 2023           |                                           | 2025           | 2024           | 2023           |
| <b>Activo</b>                                              |                |                |                | <b>Pasivo y Capital Contable</b>          |                |                |                |
| <b>Activo circulante:</b>                                  |                |                |                | <b>Pasivo circulante:</b>                 |                |                |                |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                        | 4,859          | 5,271          | 4,772          | Otras cuentas por pagar                   | -              | -              | 58,211         |
| Cuenta por cobrar partes relacionadas                      | 197,743        | 165,791        | 292,626        | Cuenta por pagar partes relacionadas      | 180,460        | 152,101        | 249,120        |
| Inversiones en Acciones                                    | 167            | 148            | 178            | Pasivos acumulados                        | 38,091         | 28,190         |                |
| Otras cuentas por cobrar                                   | -              | -              | 3,978          | <b>Total del pasivo circulante</b>        | <b>218,551</b> | <b>180,291</b> | <b>307,331</b> |
| Impuestos por recuperar                                    | 8,017          | 4,757          | -              |                                           |                |                |                |
| <b>Total del activo circulante</b>                         | <b>210,786</b> | <b>175,967</b> | <b>301,554</b> | Beneficios a los empleados                | 10,446         | 5,853          | 30,867         |
|                                                            |                |                |                | <b>Total del Pasivo</b>                   | <b>228,997</b> | <b>186,144</b> | <b>338,198</b> |
| Impuestos a la utilidad diferidos                          | 1,661          | 5,922          | 7,105          | Capital contable                          |                |                |                |
|                                                            |                |                |                | Capital social                            | 167            | 148            | 178            |
|                                                            |                |                |                | Resultado de ejercicios anteriores        | -9,690         | -24,769        | -27,948        |
|                                                            |                |                |                | Resultado del ejercicio                   | 7,027          | 20,365         | -1,769         |
|                                                            |                |                |                | Dividendos pagados                        |                |                | -              |
|                                                            |                |                |                | Utilidades retenidas                      |                |                | -              |
|                                                            |                |                |                | <b>Total del Capital Contable</b>         | <b>-16,550</b> | <b>-4,256</b>  | <b>-29,539</b> |
| <b>Total de Activo</b>                                     | <b>212,447</b> | <b>181,899</b> | <b>308,659</b> | <b>Total de Pasivo + Capital Contable</b> | <b>212,447</b> | <b>181,888</b> | <b>308,659</b> |

La información financiera de la Fideicomitente se genera en pesos mexicanos, para efectos de presentación, en este Reporte Anual se presenta en dólares al tipo del cierre del ejercicio al que corresponda (tipo de cambio al 31 de diciembre 2025 \$17.9667, tipo de cambio al 31 de diciembre 2024 \$20.2683 y al 31 de diciembre de 2023 \$16.8935).

---

### **Procesos judiciales, administrativos o arbitrales del fideicomitente:**

---

El Administrador del Fideicomiso no tiene conocimiento de ningún proceso legal, judicial, administrativo o arbitral en contra del Fideicomitente, del patrimonio del fideicomiso, del fiduciario, o de cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores.

Asimismo, no se tiene conocimiento de algún procedimiento que pueda ser ejecutado por autoridades gubernamentales en contra del Fideicomitente, del patrimonio del fideicomiso, del fiduciario, o de cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores.

A la fecha de este Reporte Anual la Fideicomitente no se encuentran en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se han declarado ni planean declararse en concurso mercantil.

**Acciones representativas del capital social:**

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada cuyo capital social fijo asciende a la cantidad de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 M.N.) representada por 2 (dos) partes sociales.

A la fecha del presente Reporte Anual no se reportan eventos que hayan modificado el importe de su capital social y el número y clases de partes sociales que lo componen.

| Socio                                                  | Partes Sociales | Capital Fijo      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Aremex Capital Management Holdings, S. de R.L. de C.V. | 1               | \$2,999.00        |
| Ares Real Estate México Holdings, L.L.C.               | 1               | \$1.00            |
| <b>Total</b>                                           | <b>2</b>        | <b>\$3,000.00</b> |

**Reestructuraciones societarias, en su caso.:**

A la fecha del presente Reporte Anual, la Fideicomitente no ha realizado ni ha participado en reestructuraciones societarias o modificaciones a su acta constitutiva, ni se encuentra pendiente de alguna reestructuración societaria.

---

## Administradores y tenedores de los certificados:

---

### **DIRECTIVOS RELEVANTES.**

#### Federico Martin del Campo Flores

- Edad: 54 años.
- Genero: Hombre.
- Cargo: Managing Partner CEO.
- Experiencia Profesional: 26 años de experiencia en el sector inmobiliario.
- Antes de unirse a Ares (antes Walton Street México), el Sr. Martín del Campo fue Director Senior de GE Real Estate en la Ciudad de México, responsable de todas las etapas de inversión.
- Máximo Grado de Estudios: Licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Harvard Business School.

#### Diego Gutiérrez Aguayo

- Edad: 50 años.
- Genero: Hombre.
- Cargo: Managing Partner.
- Experiencia Profesional: 24 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de unirse a Ares (antes Walton Street México), el Sr. Gutiérrez, fue Previamente Líder de Transacciones y Colocador Senior en la división de GE Comercial Finance.
- Máximo Grado de Estudios: Licenciatura en Contabilidad del ITAM y un MBA de Stern School of Business en la Universidad de Nueva York.

Yosef Wiznitzer Eilemberg

- Edad: 48 años.
- Genero: Hombre.
- Puesto: Managing Director.
- Experiencia Profesional: 19 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de unirse a Ares (antes Walton Street México), el Sr. Wiznitzer colaboró de Asociado como administrador de activos en México Comercial Properties (“MRP”).
- Máximo Grado de Estudios: Licenciado en Finanzas por la Universidad de Tulane y tiene un MBA de Columbia Business School.

A continuación, se presenta la composición por sexo, en términos porcentuales, de los directivos relevantes de la persona moral que funge como Administrador del patrimonio del fideicomiso.

| Hombres | Mujeres |
|---------|---------|
| 100%    | 0%      |

Durante el ejercicio 2025 no se pagaron prestaciones de cualquier naturaleza por el Fideicomiso ni la Fideicomitente a los directivos relevantes del Administrador

**COMITÉ TÉCNICO.**

El Comité Técnico del Fideicomiso está integrado por un miembro propietario y 3 miembros suplentes como se indica a continuación:

| Miembros Propietarios                     | Miembros Suplentes        | Designación                        | Fecha de designación | Periodo por el cual fueron electos <sup>1</sup> |
|-------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|
| Aurora Fadile Herrera Cuevas <sup>1</sup> | Alejandro Cuevas González | Asamblea de Tenedores <sup>3</sup> | 4-Nov-24             | 2025                                            |
|                                           | Gabriela Ibarra Salinas   | Asamblea de Tenedores <sup>3</sup> | 4-Nov-24             | 2025                                            |
|                                           | Marcelo Alonso Ruiz Silva | Asamblea de Tenedores <sup>3</sup> | 4-Nov-24             | 2025                                            |
|                                           | Bertha Vilches Rodríguez  | Asamblea de Tenedores <sup>3</sup> | 4-Nov-24             | 2025                                            |

<sup>1</sup> Miembro independiente

<sup>2</sup> Miembro suplente indistinto.

<sup>3</sup> Asamblea de Tenedores celebrada el 4 de noviembre 2024.

<sup>4</sup> El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) por los Tenedores y el Administrador tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que sean removidos conforme a lo previsto en la Cláusula 4.2 del Contrato del Fideicomiso.

Durante el ejercicio 2025 no se pagaron prestaciones de cualquier naturaleza por el Fideicomiso a los miembros del comité técnico.

A continuación, se presenta la composición por sexo, en términos porcentuales, de los integrantes miembros propietarios del comité técnico del Fideicomiso.

| Hombres | Mujeres |
|---------|---------|
| 0%      | 100%    |

A continuación, se presenta la composición por sexo, en términos porcentuales, de los integrantes miembros suplentes del comité técnico del Fideicomiso.

| Hombres | Mujeres |
|---------|---------|
| 50%     | 50%     |

A continuación, se presenta la composición por sexo, en términos porcentuales, de los integrantes miembros independientes del comité técnico del Fideicomiso.

| Hombres | Mujeres |
|---------|---------|
| 0%      | 100%    |

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC y la cláusula 4.2. del Contrato de Fideicomiso se establece un comité técnico (el “Comité Técnico”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

### **Integración del Comité Técnico.**

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuales al menos la mayoría deberán ser Miembros Independientes.

### **Designación de Miembros del Comité Técnico por los Tenedores.**

Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de 25% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico por cada 25% de tenencia. Los Tenedores que tengan el derecho de designar un miembro del Comité Técnico, de conformidad con este inciso, tendrán también el derecho a designar uno o más miembros suplentes quienes tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico en ausencia de dicho miembro; en el entendido,

que si se designa a más de un miembro suplente, el Tenedor que haga la designación deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir al miembro designado por dicho Tenedor en caso de que dicho miembro se ausente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso estará sujeta a lo siguiente:

(i) La Asamblea de Tenedores en que los Miembros Independientes del Comité Técnico sean designados deberá confirmar la independencia de dichos Miembros Independientes, siempre y cuando dicho asunto esté incluido en la orden del día.

(ii) La designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso únicamente podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyos nombramientos hayan sido revocados no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a dichas revocaciones.

(iii) El derecho que tengan los Tenedores a nombrar un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por su tenencia, ya sea individual o conjunta, de 25% o más de los Certificados en circulación a que se refiere este inciso, podrá ser renunciado por dichos Tenedores en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; en el entendido, que dicha renuncia será temporal, y posteriormente dichos Tenedores podrán ejercer nuevamente su derecho a nombrar un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) en una Asamblea de Tenedores posterior, en la que se prevea dicho punto, en la medida en que los mismos continúen manteniendo al menos una tenencia de 25% de los Certificados en circulación.

(iv) Las designaciones, revocaciones y sustituciones de los miembros del Comité Técnico por los Tenedores, deberán realizarse a través de notificación previa por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; en el entendido que la notificación a realizarse al Fiduciario deberá ir acompañada de la documentación e información que sea requerida por el Fiduciario al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

### **Miembros Adicionales Designados por el Administrador.**

El Administrador podrá, en cualquier momento y a su discreción, designar a miembros adicionales del Comité Técnico mediante previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador deberá designar a las Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarias para que por lo menos la mayoría de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes.

El Administrador también tendrá el derecho de revocar la designación de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador mediante previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores también tendrá el derecho a revocar dichas designaciones cuando todos los miembros del Comité Técnico sean destituidos; y en el entendido, además, que los miembros del Comité Técnico cuyos nombramientos hayan sido revocados no podrán ser designados nuevamente para

formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de dichos nombramientos. Respecto de los Miembros Independientes designados por el Administrador, la Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo inmediatamente después de dicha designación deberá confirmar la independencia de dichos Miembros Independientes, siempre y cuando dicho asunto esté incluido en la orden del día. Por cada miembro designado del Comité Técnico, el Administrador tendrá también el derecho de designar uno o más miembros suplentes, que tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico ante la ausencia de dichos miembros; en el entendido, que si es designado más de un miembro suplente, el Administrador deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir a los miembros designados por el Administrador en ausencia de dichos miembros.

### **Pérdida de Tenencia.**

En el supuesto que, en cualquier momento, cualquiera de los Tenedores que, individual o conjuntamente, hayan designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con el inciso (b) anterior, dejen de ser propietarios del 25% de los Certificados en circulación requerido, porcentaje que les daba derecho a designar a dicho miembro, dicho miembro será removido automáticamente del Comité Técnico. Para tales efectos, dicho Tenedor deberá notificar por escrito al Representante Común, al Fiduciario y al Administrador, el día en que deje de ser propietario del 25% de los Certificados en circulación. En su caso, el Representante Común deberá notificar por escrito al Administrador (con copia al Fiduciario) en el momento en que cualquiera de los Tenedores que, individual o conjuntamente, designaron a un miembro del Comité Técnico, le notifiquen por escrito al Representante Común que dejaron de ser propietarios del 25% requerido de los Certificados.

### **Duración del nombramiento de los Miembros del Comité Técnico.**

(i) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 año salvo que el Administrador disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador podrá remover y/o sustituir a los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador en cualquier momento, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

(ii) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico por los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, tengan 25% o más de los Certificados en circulación tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 año salvo que sean removidos o sustituidos conforme a lo previsto en la Sección 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

### **Sustitución y Muerte de Miembros del Comité Técnico.**

Los miembros del Comité Técnico sólo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus respectivos suplentes; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro o suplente del Comité Técnico resultará en la revocación automática de la designación de dicho miembro o suplente, con efectos inmediatos, y el Administrador o los Tenedores que hayan designado a dicho miembro o suplente, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro o suplente del Comité Técnico.



**Planes de Compensación.**

Durante la vigencia del Contrato, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar los planes de compensación para los miembros del Comité Técnico (independientemente de si dichos miembros son designados por el Administrador, o los Tenedores, o son Miembros Independientes); en el entendido, que dichos planes de compensación únicamente surtirán efectos con la aprobación de dicha Asamblea de Tenedores. Cualquier compensación pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con los planes de compensación y aprobados por la Asamblea de Tenedores deberá ser pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos del Fideicomiso.

**Información Confidencial.**

Por la mera aceptación de su encargo como miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con respecto al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al Administrador y al público inversionista a través de Emisnet o DIV, según sea el caso, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. El Administrador podrá en cualquier momento presentar un convenio de voto a la consideración de los miembros del Comité Técnico que podrá prever, entre otras cosas, que los miembros no independientes del Comité Técnico acuerden ejercitar su voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en el asunto respectivo. Asimismo, en dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos del inciso (b) de la Sección 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

**Procedimiento Aplicable a las Sesiones del Comité Técnico.**

(i) Convocatoria. El Administrador, el Fiduciario y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrán convocar a una sesión del Comité Técnico mediante la entrega de notificación previa y por escrito a todos los miembros del Comité Técnico, al Administrador, al Fiduciario, y al Representante Común, según resulte aplicable, con al menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa.

La convocatoria deberá establecer (1) el orden del día que se pretendan tratar en dicha sesión; (2) el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión; y (3) todos los documentos considerados necesarios o convenientes por la parte que hubiere convocado la sesión para que los miembros puedan deliberar con relación a los puntos del orden del día a ser discutidos en dicha sesión. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir un tema a tratar en el orden del día de la sesión de que se trate, sujeto a la previa notificación por escrito al resto de los miembros del Comité Técnico, al Administrador, al Fiduciario y al

Representante Común, con por lo menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva.

(ii) Quórum de Instalación y Votación. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de los miembros (o sus respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes; en el entendido, que si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe volver a convocar en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o sus respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes (o sus respectivos suplentes) en dicha sesión que tengan derecho a voto.

(iii) Designación de Presidente y Secretario. Al inicio de la sesión inicial del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el “Presidente”), y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico, como secretario del Comité Técnico (el “Secretario”). En caso que, respecto de alguna sesión posterior del Comité Técnico, el Presidente o el Secretario del Comité Técnico no asistan a dicha sesión o, si dicha Persona es un miembro del Comité Técnico, y dicha Persona no tuviere derecho a emitir su voto en dicha sesión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, al inicio de dicha sesión, los miembros del Comité Técnico presentes que tengan derecho a votar en dicha sesión designarán a un miembro del Comité Técnico que tenga derecho a votar en dicha sesión como presidente de dicha sesión únicamente, y/o a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario de dicha sesión únicamente, según sea aplicable.

(iv) Actas de Sesión. El Secretario de una sesión del Comité Técnico o la Persona que sea designada para dichos propósitos preparará un acta respecto de dicha sesión, en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión. A dicha acta se agregará la lista de asistencia firmada por el Presidente y Secretario de la sesión. El Secretario de la sesión será el responsable de conservar el acta firmada de dicha sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, y de entregar copia de dicha acta al Fiduciario y al Representante Común.

(v) Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, video conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación en tiempo real entre sus miembros; en el entendido, que dichas comunicaciones deberán ser registradas por medio de un acta por escrito firmada por el Presidente y el Secretario de la sesión correspondiente. En dicho caso, el Secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente.

(vi) Resoluciones Unánimes. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión del Comité Técnico; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser ratificadas por escrito por todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) que hayan tenido derecho a emitir su voto en dichas resoluciones y tendrán la misma validez que si las mismas hubieren sido adoptadas en una sesión del Comité Técnico; en el entendido, además, que el Secretario deberá conservar dichas resoluciones y enviar una copia de las mismas al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común.

(vii) Otros Representantes. Cada uno del Administrador, Fiduciario y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de designar a una Persona para que asista en su representación a cualquier sesión del Comité Técnico, así como para participar en cualesquier sesión del Comité Técnico, en cada caso, con voz pero sin derecho a voto, y dichas Personas no se considerarán como miembros del Comité Técnico por participar en dichas discusiones, por lo que ni el Fiduciario, ni el Representante Común ni dichas Personas tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico ni tendrán deber alguno relacionado con el Comité Técnico y/o los actos y actividades del Comité Técnico. Para dichos efectos, el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, deberán ser notificados previamente y por escrito respecto de cualquier convocatoria a una sesión del Comité Técnico o a cualquier junta de los miembros del Comité Técnico fuera de sesión con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a dicha sesión o junta, según corresponda; en el entendido, que el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa.

(viii) Conflictos de Interés. Un miembro del Comité Técnico no tendrá derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro (o la Persona que lo designó) tenga un Conflicto de Interés. En caso de que dicho miembro (o las personas que lo designaron) tenga un Conflicto de Interés, a éste se le permitirá asistir a la sesión del Comité Técnico correspondiente y discutir dicho asunto con otros miembros del Comité Técnico, pero deberá abstenerse de la votación y deliberación de dicho asunto, y no será considerado para efectos de determinar el quorum de instalación y votación de la sesión del Comité Técnico correspondiente.

### **Funciones del Comité Técnico.**

El Comité Técnico tendrá las siguientes funciones:

- (i) supervisar el cumplimiento de las disposiciones de los Documentos de la Emisión;
- (ii) proponer a la Asamblea de Tenedores modificaciones a los Documentos de la Emisión;
- (iii) revisar el desempeño del Administrador en términos del Contrato de Administración;
- (iv) revisar el reporte trimestral proporcionado por el Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, según sea el caso;
- (v) solicitar información y documentación al Administrador que sea necesaria para que el Comité Técnico desempeñe sus funciones, dentro de los plazos y en la forma que dicho Comité Técnico lo determine, sujeto a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso;
- (vi) la mayoría de los Miembros Independientes podrán solicitar (A) al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores y que se incluyan en el orden del día los puntos que consideren apropiados, y (B) al Fiduciario que publique eventos relevantes y otra información que estimen que debe hacerse pública de conformidad con la Circular Única, la LMV y cualquier otra Ley Aplicable;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar por la mayoría de los Miembros Independientes un plan correctivo en caso de que el Fideicomiso incumpla las restricciones establecidas en la Sección 6.1(d) del Contrato de Fideicomiso;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Auditor Externo;

(ix) discutir y, en su caso, calificar la independencia de los Asesores Independientes, cuando el Comité Técnico instruya al Fiduciario la contratación de los mismos; y

(x) discutir, y en su caso, aprobar cualquier otro asunto sometido a consideración del Comité Técnico por el Administrador o por cualquier otra Persona facultada para realizarlo en términos del Contrato de Fideicomiso.

En virtud de lo anterior, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el artículo 7, fracción IX, inciso (a), numeral 4 de la Circular Única, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Dichas facultades, junto con las facultades descritas en los incisos (i) a (x) anteriores, no podrán ser delegadas.

### **Miembros Sin Derecho a Voto.**

En la medida que, de conformidad con los términos de esta Sección 4.2, un miembro del Comité Técnico no tenga derecho a voto respecto de un asunto en particular en una sesión del Comité Técnico, dicho miembro deberá (i) hacer del conocimiento del Comité Técnico el Conflicto de Interés o la razón por la cual debe abstenerse de votar; y (ii) abandonar la sesión mientras dicha votación esté ocurriendo; en el entendido, que (1) un miembro que no tenga derecho a voto no será contado para efectos de los requisitos de instalación y votación aplicables a dicho asunto en la sesión del Comité Técnico, y (2) un miembro que no tenga derecho a voto en uno o más asuntos en una sesión del Comité Técnico, pero que sí tenga derecho a voto sobre los demás asuntos a ser tratados dentro de dicha sesión del Comité Técnico, podrá regresar a dicha sesión una vez que los asuntos en los que no tenga derecho a voto sean discutidos y votados por los demás miembros del Comité Técnico.

### **Instrucciones y Notificaciones al Fiduciario.**

Cualesquiera instrucciones y notificaciones entregadas al Fiduciario por el Comité Técnico deberán ser por escrito y con copia para el Representante Común y el Administrador, y deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la sesión del Comité Técnico en la que se acordó la entrega de dicha instrucción o notificación. Dichas instrucciones y/o notificaciones deberán ser entregadas al Fiduciario por el Presidente de dicha sesión, adjuntando copia del acta relacionada con la sesión del Comité Técnico correspondiente, así como copia de la lista de asistencia de los miembros del Comité Técnico firmada autógrafamente por quienes hubieren asistido. El Fiduciario se reserva el derecho para solicitar al Comité Técnico o a quien éste designe, todas las aclaraciones que juzgue pertinentes respecto de las instrucciones que le giren, por considerarlas confusas, imprecisas o no claras.

Cabe mencionar que el Fideicomiso no cuenta con subcomités constituidos para auxiliar al Comité Técnico en sus funciones.

De acuerdo con lo que se indica en el Prospecto de Colocación, el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un manual de cumplimiento y código de ética que se aplica a la conducta de su personal, directivos relevantes y a los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador y al tipo de inversiones en las que participa, el cual es actualizado periódicamente según lo determine el Administrador o sus Afiliadas. En la preparación de dicho manual se han considerado los riesgos materiales asociados con sus operaciones, estos potenciales riesgos se identifican al inicio de cada sección. Dicho manual de cumplimiento y código de ética de Ares incluye entre otros temas lineamientos detallados del proceso de “Portafolio Management” de los cuales incluyen secciones de “Acquisitions” (Inversiones), “Asset Management” (Administración de Activos) y “Financing” (Financiamiento). Adicionalmente, el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un manual de inversión y un manual de riesgos que se actualizan periódicamente según lo determine el Administrador o sus Afiliadas.

Cabe aclarar que ninguna empresa, gobierno extranjero, o cualquier otra persona física o moral, distintas a los Tenedores, pueden imponer directa o indirectamente las decisiones en las asambleas generales de tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del comité técnico, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas del Fideicomiso, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o por cualquier otra forma. Asimismo, el Administrador del Fideicomiso no tiene conocimiento de que pudiera existir un cambio en las situaciones descritas en este párrafo con respecto al Fideicomiso.

Las políticas de inclusión laboral aplicables para el Administrador, la Fideicomitente, los miembros del comité técnico y los directivos relevantes se presentan en la sección *[XBRL]Descripción de la política o programa de inclusión laboral* de este Reporte Anual.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|
| Herrera Cuevas Autora Fadile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                                          |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |
| Mujer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       | Propietario                              |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                                          |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       | Tipo de asamblea                         |
| 2021-06-23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       | Asamblea de Tenedores                    |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Cargo                 | Tiempo ocupando el cargo (años)          |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Miembro Independiente | 4                                        |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                          |
| Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador. |                       |                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|
| Cuevas González Alejandro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                                          |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |
| Hombre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       | Suplente                                 |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                                          |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       | Tipo de asamblea                         |
| 2024-11-24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       | Asamblea de Tenedores                    |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Cargo                 | Tiempo ocupando el cargo (años)          |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Miembro Independiente | 1                                        |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                          |
| Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador. |                       |                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|
| Ibarra Salinas Gabriela                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                                          |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |
| Mujer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       | Suplente                                 |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                                          |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       | Tipo de asamblea                         |
| 2024-11-24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       | Asamblea de Tenedores                    |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Cargo                 | Tiempo ocupando el cargo (años)          |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Miembro Independiente | 1                                        |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                          |
| Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador. |                       |                                          |

|                           |                                          |
|---------------------------|------------------------------------------|
| Ruiz Silva Marcelo Alonso |                                          |
| Sexo                      | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |
| Hombre                    | Suplente                                 |
| Designación [Sinopsis]    |                                          |
| Fecha de designación      | Tipo de asamblea                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                 |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|--|
| 2024-11-24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       | Asamblea de Tenedores           |  |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Cargo                 | Tiempo ocupando el cargo (años) |  |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Miembro Independiente | 1                               |  |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                 |  |
| Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador. |                       |                                 |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|
| Vilches Rodriguez Bertha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |                                          |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |
| Hombre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       | Suplente                                 |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                                          |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       | Tipo de asamblea                         |
| 2024-11-24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       | Asamblea de Tenedores                    |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Cargo                 | Tiempo ocupando el cargo (años)          |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Miembro Independiente | 1                                        |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                          |
| Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador. |                       |                                          |

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| Martín del Campo Flores Federico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |                                          |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |
| Hombre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                       | Propietario                              |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                       |                                          |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Tipo de asamblea                      |                                          |
| 2021-03-06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | No aplica                             |                                          |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Cargo                                 | Tiempo ocupando el cargo (años)          |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Directivo relevante del Administrador | 4                                        |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                                          |
| Edad: 54 años - Experiencia Profesional: 26 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de unirse a Ares (antes Walton Street México), el Sr. Martín del Campo fue Director Senior de GE Real Estate en la Ciudad de México, responsable de todas las etapas de inversión - Máximo Grado de Estudios: Licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Harvard Business School. |                                       |                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| Gutiérrez Aguayo Diego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                          |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                       | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |
| Hombre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       | Propietario                              |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                          |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tipo de asamblea                      |                                          |
| 2021-03-06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | No aplica                             |                                          |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Cargo                                 | Tiempo ocupando el cargo (años)          |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Directivo relevante del Administrador | 4                                        |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       |                                          |
| Edad: 50 años - Experiencia Profesional: 24 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de unirse a Ares (antes Walton Street México), el Sr. Gutiérrez, fue Previamente Líder de Transacciones y Colocador Senior en la división de - Máximo Grado de Estudios: Licenciatura en Contabilidad del ITAM y un MBA de Stern School of Business en la Universidad de Nueva York. |                                       |                                          |

|                           |
|---------------------------|
| Wiznitzer Eilemberg Yosef |
|---------------------------|

| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------|--|
| Hombre                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Propietario                              |  |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                          |  |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                         |  | Tipo de asamblea                         |  |
| 2021-03-06                                                                                                                                                                                                                                                   |  | No aplica                                |  |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                           |  | Cargo                                    |  |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Directivo relevante del Administrador    |  |
| Tiempo ocupando el cargo (años)                                                                                                                                                                                                                              |  |                                          |  |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                          |  |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                          |  |
| Edad: 48 años - Experiencia Profesional: 19 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de unirse a Ares (antes Walton Street México), el Sr. Wiznitzer colaboró de Asociado como administrador de activos en México Commercial Properties (“MRP”). |  |                                          |  |

**Porcentaje total de hombres como directivos****relevantes:** 100**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 0**Porcentaje total de hombres miembros de Comité****Técnico:** 50**Porcentaje total de mujeres miembros de Comité****Técnico:** 50**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** No**Descripción de la política o programa de inclusión laboral**

Experiencia y diversidad. Impulsar una iniciativa para promover el liderazgo, el crecimiento y la colaboración de las mujeres, dicha iniciativa puede incluir programas de mentores internos y externos (con mujeres líderes de la industria) alentando a las mujeres en Ares a unirse y participar en organizaciones de la industria como ULI, Amexcap, ICSC y organizaciones que promuevan el liderazgo femenino en finanzas, patrocinando programas de capacitación y educación para mujeres en Ares.

**Training en inclusión y acoso.** Ares ha empezado a implementar los cursos y *trainings* necesarios para promover la colaboración de todos los empleados fomentando una cultura laboral de mucha inclusión prohibiendo en todo momento el acoso laboral.



---

## **Subcomités [Sinopsis]**

### **Estatutos sociales y otros convenios:**

---

## **Objeto Social**

El objeto social de la Fideicomitente es el siguiente:

Participar como socio, accionista o inversionista en toda clase de sociedades mercantiles, sociedades de responsabilidad limitada o cualquier tipo de sociedad mercantil, ya sea desde su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos corporativos y económicos derivados de dicha participación y comprar, votar, vender, transmitir, enajenar, suscribir, tener, usar, gravar, disponer de, bajo cualquier título toda clase de acciones, partes sociales o participaciones de toda clase de personas morales en la manera que sea permitido por la legislación aplicable, según sea necesario o conveniente para el desarrollo de su objeto social de la Sociedad.

Participar como fideicomitente/fideicomisario en fideicomisos con fines específicos o especiales, debidamente constituidos de conformidad con las leyes de México, los cuales se dediquen directa o indirectamente a la construcción, adquisición, desarrollo, administración, comercialización, arrendamiento y venta de bienes inmuebles en México y en los se lleven a cabo aportaciones de capital, mediante pago de incrementos de capital o mediante la adquisición de acciones, partes sociales, certificados bursátiles, certificados de participación, derechos fideicomisarios o cualquier tipo de aportación, convirtiéndose en accionista, socio, o fideicomitente /fideicomisario de dicha sociedad o fideicomiso, según sea el caso.

Llevar a cabo, directa o indirectamente, el desarrollo y la urbanización de bienes inmuebles, incluyendo proyectos de vivienda; la administración, supervisión y coordinación de los mismos, así como la promoción y

venta de bienes inmuebles, llevar a cabo dichos actos en nombre de terceros, y proporcionar todo tipo de servicios técnicos, administrativos y de asesoría relacionados con lo anterior.

Recibir y otorgar toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, y emitir bonos, fianzas, papel comercial, obligaciones, certificados de participación ordinaria, y otros tipos de deuda, con o sin garantía específica, ya sea por medio de una prenda, hipoteca, gravamen, fideicomiso o de cualquier otra forma legal, y garantizar obligaciones de terceros y adeudos ya sea como garante, fiador, aval o en cualquier otra capacidad, incluyendo como obligado solidario.

Expedir, ejecutar, aceptar, endosar, certificar, garantizar o de cualquier otra manera suscribir todo tipo de títulos de crédito, así como llevar a cabo toda clase de operaciones de crédito.

Otorgar y recibir las garantías reales o personales que fueren necesarias o convenientes para la constitución de una hipoteca o una prenda, y otorgar fianzas o cualquier clase de garantías en negocios en los que el Fideicomitente tenga una participación o interés, así como en obligaciones a cargo de terceros.

Brindar toda clase de asesorías y servicios de administración, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, asesorías inmobiliarias y servicios de administración inmobiliarios.

Actuar como apoderado legal o agente de todo tipo de personas y sociedades, nacionales o extranjeras, ya sea como representante, intermediario, comisionista, gestor o en cualquier otra capacidad.

Celebrar y/o llevar a cabo, en México o en el extranjero, por su cuenta o por cuenta de terceros, toda clase de actos, sean principales o auxiliares, civiles o mercantiles o de cualesquiera de otra naturaleza.

Celebrar toda clase de convenios, contratos y documentos, incluyendo sin limitar, de correduría, de compra-venta, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, hipoteca, fianza, depósito, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, consultoría, comercialización, co-inversión, asociación y otros acuerdos, según sea necesario o apropiado para que desarrolle su objeto social.

Adquirir, vender, arrendar, rentar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y disponer de, bajo cualquier forma legal, toda clase de bienes inmuebles (incluyendo terrenos), muebles y personales, equipo y bienes, incluyendo como depositario y depositante, y tener derechos sobre dichas propiedades, incluyendo toda clase de maquinaria, equipo, accesorios, oficinas y otras provisiones necesarias o convenientes para la realización de su objeto social.

Celebrar toda clase de contratos y actos jurídicos que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

Sujeto a la legislación aplicable, obtener, adquirir, poseer, usar, disfrutar, explotar y disponer de, por cualquier medio legal, toda clase de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, franquicias, patentes, marcas, nombres comerciales, así como cualesquiera otros derechos de propiedad intelectual e industrial.

---

### Audidores externos de la fideicomitente:

---

La fideicomitente no tiene designado auditores externos.

El Auditor Externo designado para dictaminar los estados financieros del Fideicomiso de conformidad con las Disposiciones es **KPMG Cárdenas Dosal, S.C.**

Cabe mencionar que no ha existido rotación, ya sea por renuncia o destitución del Auditor Externo del Fideicomiso desde la emisión inicial.

Los honorarios por servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos del ejercicio 2025 ascienden a US\$23,715 (veintitrés mil setecientos quince dólares 00/100), sin considerar el IVA. Adicionalmente honorarios por revisión del cumplimiento de impuestos “*Tax Compliance*” por US\$1,754 (mil setecientos cincuenta y cuatro dólares 00/100) correspondientes al 6% de los servicios de auditoría.

No hubo Dependencia de Honorarios como se describe en el Código IESBA en las cuotas pagadas por el Fideicomiso a KPMG Cárdena Dosal, S. C.

Se hace constar que durante el 2025 no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Se verificó ante la administración los requisitos de independencia del auditor de la Fideicomitente conforme a lo siguiente:

1.- De acuerdo al artículo 6, fracción VII e incisos b), c), g) y i), de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (CUAE)

No existe algún socio o miembro del equipo de auditoría que proporcione a la entidad o emisora, adicionalmente al de auditoría externa de Estados Financieros Básicos, cualquiera de los servicios siguientes:

b) Operación, directa o indirecta, de los sistemas de información financiera, o bien, administración de su infraestructura tecnológica que esté relacionada con sistemas de información financiera.

c) Diseño o implementación de controles internos sobre información financiera, así como de políticas y procedimientos para la administración de riesgos.

g) Auditoría interna.

i) Contenciosos ante tribunales, o cuando el Despacho, el Auditor Externo Independiente o algún socio o empleado del Despacho, cuenten con poder general con facultades de dominio, administración o pleitos y cobranzas otorgado por la entidad o emisora.

2.- Así mismo la administración verifico que se cumple con en el artículo 7 primer párrafo, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (CUAE), el cual indica lo siguiente:

El auditor externo independiente en su condición de socio del despacho encargado de la auditoria de estados financieros básicos de la entidad o emisora de que se trate, así como el revisor de control de calidad del compromiso y el gerente del equipo de auditoría no participan en la auditoría externa de estados financieros básicos de alguna entidad o emisora, por más de cinco años consecutivos, pudiendo ser designados nuevamente después de una interrupción mínima de dos años. En el periodo de dos años referido, el auditor externo independiente, así como el gerente del equipo de auditoría, no han prestado servicios distintos al de auditoría externa de estados financieros básicos a la entidad o emisora a fin de que puedan volver a ser designados como tales en la entidad o emisora.

## Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:

---

Durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023 y desde la emisión del Fideicomiso la Fideicomitente no celebró operaciones con personas relacionadas distintas a las derivadas de la administración del fideicomiso, las cuales continúan realizándose en el curso normal del negocio de conformidad con la vigencia señalada para dichas operaciones. Ver nota 8 de los estados financieros auditados.

Durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023 y desde la constitución de la Fideicomitente no existen transacciones o créditos relevantes que se hayan llevado a cabo entre el fiduciario, la fideicomitente, el administrador del patrimonio del fideicomiso, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores.

En términos de las Normas de Contabilidad (NIIF) que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “International Accounting Standards Board”, no existe alguna otra transacción que sea considerada como operación con partes relacionadas. Tampoco se realizaron operaciones durante el periodo que se reporta en donde haya existido algún conflicto de interés.

---

## **[422000-NBIS5] Administrador del patrimonio del fideicomiso**

### **Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:**

---

El Administrador es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable. Es Afiliada de Ares Real Estate Management, L.L.C. Los ejecutivos y empleados de Afiliadas del Administrador realizarán las actividades que deba realizar el Administrador respecto del Fideicomiso, e incluirán a un grupo de expertos en inversiones en bienes raíces en México y en el extranjero.

Sus principales oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de las Palmas No. 1005, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, en la Ciudad de México, México, teléfono (52) 55 5980 4875.

El Administrador se constituyó como una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, con domicilio en Ciudad de México, mediante escritura pública número 235,044, de fecha 18 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número N-2021032423 del día 14 de mayo de 2021.

El administrador es una sociedad cuya única operación es actuar como Fideicomitente y Administrador, de los Fideicomisos “Ares Real Estate México CERPI número F/6237” y “Ares Real Estate México CERPI número F/6238”

---

**Actividad principal del administrador:**

---

El Administrador no tienen ninguna otra actividad aparte de actuar como Administrador y Fideicomitente del Fideicomiso.

---

**Recursos Humanos del administrador del patrimonio:**

---

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, el Administrador no cuenta con empleados, ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

---

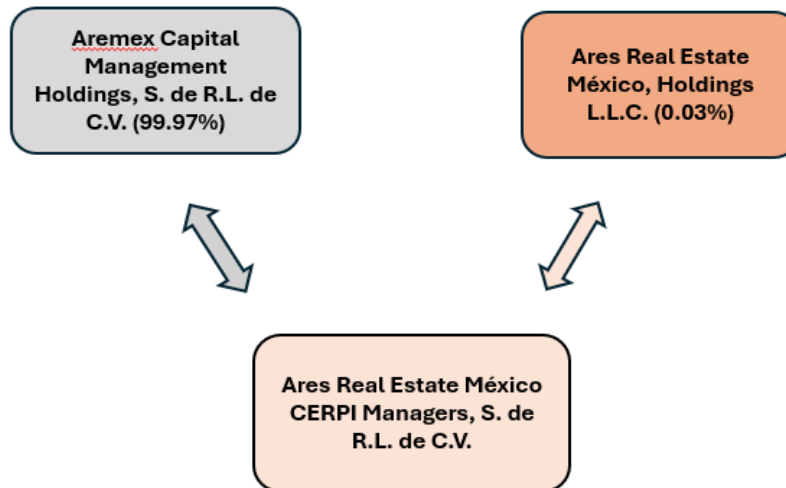
### **Estructura Corporativa del administrador:**

---

El Administrador es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable cuyos socios actuales son como sigue:

Aremex Capital Management Holdings, S. de R.L. de C.V. (99.97%) y Ares Real Estate México Holdings, L.L.C. (0.03%).





---

**Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:**

---

El Administrador del Fideicomiso no tiene conocimiento de ningún proceso legal, judicial, administrativo o arbitral en contra del administrador, del patrimonio del fideicomiso, del fiduciario, o de cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores.

Asimismo, no se tiene conocimiento de algún procedimiento que pueda ser ejecutado por autoridades gubernamentales en contra del administrador, del patrimonio del fideicomiso, del fiduciario, o de cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores.

---

## **Administradores y accionistas del administrador del patrimonio:**

---

### **DIRECTIVOS RELEVANTES DE LA FIDEICOMITENTE.**

#### Federico Martin del Campo Flores

- Edad: 54 años.
- Genero: Hombre.
- Cargo: Managing Partner CEO.
- Experiencia Profesional: 26 años de experiencia en el sector inmobiliario.

- Antes de unirse a Ares (antes Walton Street México), el Sr. Martín del Campo fue Director Senior de GE Real Estate en la Ciudad de México, responsable de todas las etapas de inversión.
- Máximo Grado de Estudios: Licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Harvard Business School.

#### Diego Gutiérrez Aguayo

- Edad: 50 años.
- Genero: Hombre.
- Cargo: Managing Partner.
- Experiencia Profesional: 24 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de unirse a Ares (antes Walton Street México), el Sr. Gutiérrez, fue Previamente Líder de Transacciones y Colocador Senior en la división de GE Comercial Finance.
- Máximo Grado de Estudios: Licenciatura en Contabilidad del ITAM y un MBA de Stern School of Business en la Universidad de Nueva York.

#### Yosef Wiznitzer Eilemberg

- Edad: 48 años.
- Genero: Hombre.
- Puesto: Managing Director.
- Experiencia Profesional: 19 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de unirse a Ares (antes Walton Street México), el Sr. Wiznitzer colaboró de Asociado como administrador de activos en México Comercial Properties (“MRP”).
- Máximo Grado de Estudios: Licenciado en Finanzas por la Universidad de Tulane y tiene un MBA de Columbia Business School.

A continuación, se presenta la composición por sexo, en términos porcentuales, de los directivos relevantes de la persona moral que funge como Administrador del patrimonio del fideicomiso.

| Hombres | Mujeres |
|---------|---------|
| 100%    | 0%      |

Durante el ejercicio 2025 no se pagaron prestaciones de cualquier naturaleza por el Fideicomiso a los directivos relevantes del Administrador.

**CONSEJO DE GERENTES DE LA FIDEICOMITENTE.**

La Asamblea General de Socios es el órgano supremo de la Fideicomitente y su capital social está distribuido como se muestra a continuación:

| Socio                                                  | Partes Sociales | Capital Fijo      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Aremex Capital Management Holdings, S. de R.L. de C.V. | 1               | \$2,999.00        |
| Ares Real Estate México Holdings, L.L.C.               | 1               | \$1.00            |
| <b>Total</b>                                           | <b>2</b>        | <b>\$3,000.00</b> |

La Administración de la Fideicomitente está confiada a un Consejo de Gerentes. La designación de dicho Consejo de Gerentes consta en la escritura pública número 270,202, de fecha 27 de agosto de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México. Para mayor detalle acerca del Consejo de Gerentes, ver “C) EL FIDEICOMITENTE – 4. Estatutos sociales y otros convenios – De la Administración” del presente Reporte Anual.

El Consejo de Gerentes del Fideicomitente está conformado por tres miembros como se indica a continuación:

| Miembros del Consejo de Gerentes | Cargo               |
|----------------------------------|---------------------|
| David Adam Roth                  | Miembro Propietario |
| Federico Martin del Campo Flores | Miembro Propietario |
| Brett Benjamin Rose              | Miembro Propietario |

A continuación, se presenta la composición por sexo, en términos porcentuales, de los miembros del consejo de gerentes de la Fideicomitente.

| Hombres | Mujeres |
|---------|---------|
| 100%    | 0%      |

Las políticas de inclusión laboral aplicables para el Administrador, la Fideicomitente, los miembros del comité técnico y los directivos relevantes se presentan en la sección *[XBRL]Descripción de la política o programa de inclusión laboral* de este Reporte Anual.



## [425000-NBIS5] Información financiera del fideicomiso

**Información financiera seleccionada de las sociedades, proyectos y/o vehículos de inversión respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social o tenga participación directa o indirectamente, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:**

---

### **Certificados “Serie A”.**

La Administración del Fideicomiso ha realizado un análisis para identificar si el Fideicomiso califica como una entidad de inversión de acuerdo a las publicaciones emitidas por el IASB y su conclusión ha sido que cumple estas características por tal motivo su inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables se reconoce a valor razonable determinado por valuador independiente y revisado y aprobado por la Administración del Fideicomiso; adicionalmente, se encuentra exenta de consolidar la información financiera del fideicomiso de proyecto que ha creado.

A continuación, se presenta la información financiera del Vehículo de Inversión Fondo III 4958, dicha información se presenta en dólares y corresponde a los ejercicios 2025, 2024 y 2023.

Asimismo, los activos y pasivos en pesos son presentados al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, 17.9667, 20.5103 y 16.8935, respectivamente, los gastos presentados en pesos se registran al tipo de cambio de la fecha en que se devengaron.

No existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera, como cambios en las políticas contables o normas de información financiera, cambios relevantes en la estructura del fideicomiso Ares Real Estate México Fondo III 4958 o en la composición de los activos que conforman el patrimonio de este fideicomiso. No existen cambios relevantes en la situación financiera del Fondo III 4958. Asimismo, en la sección de factores de riesgo de este Reporte Anual se detallan aquellos factores o acontecimientos inciertos que puedan hacer que la información presentada del Fondo III 4958 no sea indicativa del desempeño futuro del Vehículo de Inversión.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS.

| “Ares Real Estate México Fondo III 4958”   |             |             |             |                                                                    |             |             |             |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Estados de situación financiera separados  |             |             |             |                                                                    |             |             |             |
| 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023       |             |             |             |                                                                    |             |             |             |
| (Dólares Americanos)                       |             |             |             |                                                                    |             |             |             |
|                                            |             |             |             |                                                                    |             |             |             |
| Activo                                     | 2025        | 2024        | 2023        | Pasivo                                                             | 2025        | 2024        | 2023        |
| Efectivo                                   | 12,226,776  | 21,777,328  | 15,588,590  | Cuentas por pagar                                                  | 85,848      | 128,501     | 80,397      |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas     | 5,723       | 212,230     | 66,436      | Partes relacionadas por pagar                                      | 5,908,891   | 5,318,955   | 5,877,724   |
| Impuesto al valor agregado por recuperar   | 5,195,921   | 4,058,687   | 3,590,134   | Distribución por desempeño                                         | 57,953,444  | 27,623,996  | 15,689,726  |
| ISR por distribuir                         | 144,005     | 99,382      | 49,623      | Total del pasivo *                                                 | 63,948,183  | 33,071,452  | 21,647,847  |
| Depósitos en garantía                      | -           | -           | 500,000     | Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-inversionista | 716,867,387 | 592,299,450 | 545,636,485 |
| Inversión en fideicomisos no consolidables | 763,243,145 | 599,223,275 | 547,489,549 |                                                                    |             |             |             |
| Total del activo                           | 780,815,570 | 625,370,902 | 567,284,332 | Total de pasivo y patrimonio                                       | 780,815,570 | 625,370,902 | 567,284,332 |

\*excluyendo los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-inversionista.

ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS.

| “Ares Real Estate México Fondo III 4958”                                         |             |            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| Estados separados de resultados                                                  |             |            |            |
| Años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023                          |             |            |            |
| (Dólares Americanos)                                                             |             |            |            |
|                                                                                  | 2025        | 2024       | 2023       |
| Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos no consolidables   | 188,974,897 | 52,310,761 | 76,467,651 |
| Otros ingresos                                                                   | -           | 4          | 22,051     |
|                                                                                  | 188,974,897 | 52,310,765 | 76,489,702 |
| Gastos de operación:                                                             |             |            |            |
| Distribución por desempeño                                                       | 30,329,448  | 11,934,270 | 15,689,726 |
| Comisión por administración                                                      | 6,894,737   | 8,077,372  | 9,279,670  |
| Gastos de emisión                                                                |             |            | -          |
| Gastos de T&E                                                                    | -           | 20,356     | 37,756     |
| Seguros                                                                          | -           | 39,921     | 39,921     |
| Honorarios                                                                       | 290,324     | 176,772    | 190,192    |
| Otros                                                                            | -           | 153        | 460        |
| Total de gastos de operación                                                     | 37,514,509  | 20,248,844 | 25,237,725 |
| Utilidad de operación                                                            | 151,460,388 | 32,061,921 | 51,251,977 |
| Resultado integral de financiamiento:                                            |             |            |            |
| Intereses ganados                                                                | 223,338     | 247,961    | 1,042,713  |
| Pérdida cambiaria, neta                                                          | (802)       | 406,380    | (178,377)  |
| Total resultado integral de financiamiento                                       | 222,536     | 654,341    | 864,336    |
| Incremento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-inversionista | 151,682,924 | 32,716,262 | 52,116,313 |

**ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS  
TENEDORES Y FIDEICOMITENTES.**

| <b>“Ares Real Estate México Fondo III 4958”</b>                                                        |              |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-Inversionista |              |             |             |
| Años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023                                                |              |             |             |
| (Dólares Americanos)                                                                                   |              |             |             |
|                                                                                                        | <b>2025</b>  | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-Inversionista al inicio del año                   | 592,299,450  | 545,636,485 | 338,520,177 |
| Aportaciones recibidas durante el año                                                                  | -            | 14,000,000  | 155,000,000 |
| Distribuciones realizadas durante el año                                                               | (27,114,987) | (53,297)    | (5)         |
| Incremento (disminución) en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-Inversionista         | 151,682,924  | 32,716,262  | 52,116,313  |
| Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-Inversionista al final del año                    | 716,867,387  | 592,299,450 | 545,636,485 |

**Certificados “Serie B”.**

Con base a la resolución específica para el sector, emitida por el IASB el 31 de octubre del 2012 y aplicable a partir del 1o. de enero de 2014, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión. La Administración del Fideicomiso adoptó dicha resolución, por lo que su inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables se reconoce a valor razonable estimado por valuador independiente y revisado y aprobado por la Administración del Fideicomiso; adicionalmente, se encuentra exenta de consolidar la información financiera del fideicomiso de proyecto que ha creado.

A continuación, se presenta la información financiera del Vehículo de Inversión Portafolio Industrial Nacional, dicha información se presenta en dólares y corresponde al ejercicio 2023, no se presenta información de años anteriores, ya que dicho Vehículo de Inversión fue constituido en 2023.

Asimismo, los activos y pasivos en pesos son presentados al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, 17.9667, 20.2683 y 16.8935, respectivamente, los gastos presentados en pesos se registran al tipo de cambio de la fecha en que se devengaron.

No existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera, como cambios en las políticas contables o normas de información financiera, cambios relevantes en la estructura del Portafolio Industrial Nacional o en la composición de los activos que conforman el patrimonio de este fideicomiso. No existen cambios relevantes en la situación financiera del portafolio. Asimismo, en la sección de factores de riesgo de este Reporte Anual se detallan aquellos factores o acontecimientos inciertos que puedan hacer que la información presentada no sea indicativa del desempeño futuro del Vehículo de Inversión.



**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO.**

| Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110  |             |             |             |                                                                    |             |             |             |
|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Estado de situación financiera separado  |             |             |             |                                                                    |             |             |             |
| Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023  |             |             |             |                                                                    |             |             |             |
| (Dólares Americanos)                     |             |             |             |                                                                    |             |             |             |
| Activo                                   | 2025        | 2024        | 2023        | Pasivo                                                             | 2025        | 2024        | 2023        |
| Efectivo                                 | 11,858,668  | 13,267,449  | 15,264,747  | Cuentas por pagar                                                  | 107,323     | 55,249      | 12,856      |
| Impuesto al valor agregado por recuperar | 602,987     | 366,449     | 212,561     | Partes relacionadas por pagar                                      | 695,940     | 551,563     | 370,330     |
| Inversión en fideicomiso                 | 535,783,857 | 534,504,493 | 494,864,356 | Distribución por desempeño                                         | 8,905,094   | 5,741,853   | 4,474,386   |
| Otra inversión permanente                | 355         | 355         | 355         | Total del pasivo                                                   | 9,708,357   | 6,348,665   | 5,217,572   |
|                                          |             |             |             | Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Coinversionistas | 538,527,510 | 541,790,081 | 505,124,447 |
| Total del activo                         | 548,245,867 | 548,138,746 | 510,342,019 | Total de pasivo y patrimonio                                       | 548,245,867 | 548,138,746 | 510,342,019 |

\*excluyendo los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-inversionista.

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS.**

| Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110                                           |            |            |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| Estados separados de resultados                                                   |            |            |             |
| Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023                   |            |            |             |
| (Dólares Americanos)                                                              |            |            |             |
|                                                                                   | 2025       | 2024       | 2023        |
| Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos                     | 76,280,686 | 39,410,431 | 106,785,581 |
| Otros ingresos                                                                    | -          | -          | 95          |
| Comisión por desempeño                                                            | 3,163,241  | 1,267,467  | 4,474,386   |
| Gastos de estructuración                                                          | -          | -          | 938,018     |
| Comisión por administración                                                       | 1,235,254  | 1,226,409  | 658,802     |
| Gastos operativos                                                                 | 115,065    | 211,277    | 48,925      |
| Otros gastos                                                                      | -          | 351        | 285         |
| Total de gastos de operación                                                      | 4,513,560  | 2,705,504  | 6,120,416   |
| Utilidad de operación                                                             | 71,767,126 | 36,704,927 | 100,665,260 |
| Costo integral de financiamiento:                                                 |            |            |             |
| Intereses a cargo                                                                 | -          | -          | (485,624)   |
| Utilidad (pérdida) cambiaria, neta                                                | 55,365     | (38,999)   | 6,793       |
| Total costo integral de financiamiento                                            | 55,365     | (38,999)   | (478,831)   |
| Incremento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-inversionistas | 71,822,491 | 36,665,928 | 100,186,429 |

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES Y FIDEICOMITENTES.**

| Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110                                                               |              |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Estado separado de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-inversionistas |              |             |             |
| Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023                                       |              |             |             |
| (Dólares Americanos)                                                                                  |              |             |             |
|                                                                                                       | 2025         | 2024        | 2023        |
| Aportaciones recibidas durante el periodo                                                             | 541,790,081  | 505,124,447 | 405,106,060 |
| Distribuciones realizadas durante el periodo                                                          | (75,075,062) | (294)       | (168,042)   |
| Incremento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-inversionistas                     | 71,822,491   | 36,665,928  | 100,186,429 |
| Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-inversionistas al final del periodo              | 538,537,510  | 541,790,081 | 505,124,447 |

**Informe de créditos relevantes del fideicomiso:**

**Certificados “Serie A”.**

El Fideicomiso no tiene contratados directamente créditos, préstamos o financiamientos de ningún tipo, asimismo, el Fideicomiso no tiene créditos o adeudos de tipo fiscal.

**Certificados “Serie B”.**

El Fideicomiso no tiene contratados directamente créditos, préstamos o financiamientos de ningún tipo, asimismo, el Fideicomiso no tiene créditos o adeudos de tipo fiscal.

---

**[431000-NBIS5] Personas responsables**

## DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros separados dictaminados del Fideicomiso Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 (Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624) (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros separados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros separados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2026 y 27 de junio de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros separados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros separados por él dictaminados.

**KPMG Cárdenas Dosal, S. C.**



C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero  
Socio



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila  
Representante Legal

Los suscritos manifiestan 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 anual, 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 fideicomitidos 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 anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6237 (PRCERPI 21D, 23D).



---

Jorge Luis Manríquez Martínez  
Delegado Fiduciario



---

María Elena Martínez Camarillo  
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 6237 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra PRCERPI 21D, 23D.

“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 fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, 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 anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

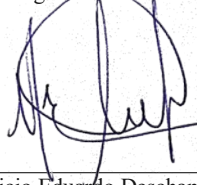
ADMINISTRADOR

Ares Real Estate Mexico Cerpi Managers, S. de R.L. de C.V.  
como Administrador de los derechos fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número 6237 celebrado con  
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario.



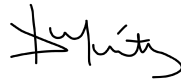
---

Por: Federico Martin del Campo Flores  
Cargo: Director General



---

Por: Mauricio Eduardo Deschamps González  
Cargo: Director de Finanzas



---

Por: Diego Gutiérrez Aguayo  
Cargo: Director Jurídico

## **EL REPRESENTANTE COMÚN**

### **Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Proyectos de Inversión con clave de pizarra:

**Reporte anual PRCERPI 21D, PRCERPI 23D F/6237 al 31 de diciembre de 2025**



---

**Jacqueline Nayeli Parra Mota**  
Apoderada



[432000-NBIS5] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados) del Fideicomiso e Inversiones, en su caso:



Información adicional:



---

Estados Financieros (Dictaminados) del Fideicomiso e Inversiones, en su  
caso

---

**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el informe de los Auditores Independientes)



# Informe de los Auditores Independientes

## Al Comité Técnico y a los Fideicomisarios

*Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237*

*(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)*

*(Dólares Americanos)*

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fideicomiso Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 (Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624) (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados separados de resultados integrales, de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 (Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe*. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad, del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a auditorías de los estados financieros separados de entidades de interés público en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)



| Valuación de las inversiones en fideicomisos no consolidables (\$207,480,786)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ver notas 3(b) y 7 a los estados financieros separados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| La cuestión clave de auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones en las sociedades promovidas representan el 93% de los activos totales en el estado separado de situación financiera.</p> <p>El Fideicomiso posee derechos fideicomisarios cuyos principales activos comprenden varias propiedades de inversión localizadas en México (terreno e inmuebles), los cuales se presentan a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos contratados por la Administración.</p> <p>El proceso de valuación de las inversiones en sociedades promovidas se considera una cuestión clave de auditoría debido a que considera los efectos de valuación de las propiedades de inversión incluidas en dichas entidades, lo cual involucra juicios significativos en la estimación de los supuestos subyacentes a ser aplicados en la determinación de la estimación.</p> <p>Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.</p> | <p>Nuestros procedimientos en esta área incluyeron entre otros:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Obtuvimos un entendimiento de la inversión efectuada por el Fideicomiso, así como la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión incluidas a través de Fideicomisos no consolidables, que incluye la participación de valuadores externos.</li> <li>2. Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo.</li> <li>3. Como parte de los procedimientos de auditoría realizados en las propiedades de inversión en las que invierte en Fideicomisos no consolidables y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la razonabilidad del valor de mercado de la propiedad de inversión incluidos en ciertas propiedades de inversión, mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alterno, tomando en consideración factores de mercado aplicables a los inmuebles</li> <li>4. Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros separados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos no observables significativos que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.</li> </ol> |

(Continúa)



### Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros separados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

### Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libre de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

(Continúa)



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

(Continúa)





Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Villalobos', written over a horizontal line.

C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026.





**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
**(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)**

Estados de situación financiera separados

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Dólares Americanos)

| Activo                                        | Nota | 2025                  | 2024               | Pasivo y activos netos atribuibles<br>a los tenedores y fideicomitentes                            | Nota | 2025                  | 2024               |
|-----------------------------------------------|------|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|--------------------|
| Efectivo                                      | 6    | \$ 15,566,607         | 1,290,777          | Cuentas por pagar                                                                                  |      | \$ 131,649            | 124,837            |
| Cuentas por cobrar                            |      | -                     | 27,584             | Impuestos por pagar                                                                                |      | 1,915                 | -                  |
| Impuesto al valor agregado<br>por recuperar   |      | 234,504               | 155,485            | Total del pasivo (excluyendo los activos<br>netos atribuibles a los tenedores<br>y fideicomitente) |      | 133,564               | 124,837            |
| Inversión en fideicomisos no<br>consolidables | 7    | 207,480,786           | 183,459,229        | Activos netos atribuibles a los tenedores<br>y fideicomitente                                      | 9    | 223,148,333           | 184,808,238        |
|                                               |      |                       |                    | Hechos posteriores                                                                                 | 14   |                       |                    |
|                                               |      |                       |                    | Compromisos                                                                                        | 13   |                       |                    |
| Total del activo                              |      | \$ <u>223,281,897</u> | <u>184,933,075</u> | Total de pasivo y activos netos atribuibles<br>a los tenedores y fideicomitente                    |      | \$ <u>223,281,897</u> | <u>184,933,075</u> |

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
**(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)**

Estados separados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Dólares Americanos)

|                                                                                | <u>Nota</u> | <u>2025</u>       | <u>2024</u>       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos no consolidables | 7           | \$ 38,704,964     | 10,970,917        |
| Otros ingresos                                                                 |             | <u>3,241</u>      | <u>22,112</u>     |
| Total de ingresos                                                              |             | <u>38,708,205</u> | <u>10,993,029</u> |
| Gastos de operación:                                                           |             |                   |                   |
| Honorarios                                                                     |             | 300,514           | 239,369           |
| Gastos de mantenimiento                                                        |             | 60,688            | 120,761           |
| Otros                                                                          |             | <u>4,401</u>      | <u>24,384</u>     |
| Total de gastos de operación                                                   |             | <u>365,603</u>    | <u>426,641</u>    |
| Utilidad de operación                                                          |             | 38,342,602        | 10,566,388        |
| Utilidad (pérdida) cambiaria, neta                                             |             | <u>20,204</u>     | <u>(31,755)</u>   |
| Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente       | \$          | <u>38,362,806</u> | <u>10,534,633</u> |

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
**(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)**

Estados separados de cambios en los activos netos  
atribuibles a los tenedores y fideicomitente

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Dólares Americanos)

|                                                                                    | <u>Nota</u> | <u>2025</u>           | <u>2024</u>        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|--------------------|
| Activos netos atribuibles a los tenedores<br>y fideicomitente                      | 9           | \$ 184,808,238        | 171,034,081        |
| Aportaciones recibidas durante el periodo                                          | 9           | -                     | 3,249,998          |
| Distribuciones realizadas durante el periodo                                       | 9           | (22,711)              | (10,474)           |
| Incremento en activos netos atribuibles a los<br>tenedores y fideicomitente        | 9           | <u>38,362,806</u>     | <u>10,534,633</u>  |
| Activos netos atribuibles a los tenedores<br>y fideicomitente al final del periodo | 9           | \$ <u>223,148,333</u> | <u>184,808,238</u> |

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
**(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)**

Estados separados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Dólares Americanos)

|                                                                                | <u><b>2025</b></u>          | <u><b>2024</b></u>      |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación:                                |                             |                         |
| Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente       | \$ 38,362,806               | 10,534,633              |
| Ajustes por:                                                                   |                             |                         |
| (Utilidad) pérdida cambiaria, neta                                             | (20,204)                    | 31,755                  |
| Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos no consolidables | <u>(38,704,964)</u>         | <u>(10,970,917)</u>     |
| Subtotal                                                                       | (362,362)                   | (404,529)               |
| Cuentas por pagar                                                              | 6,812                       | 53,019                  |
| Impuestos por pagar                                                            | 1,915                       | -                       |
| Cuentas por cobrar                                                             | 27,584                      | (27,584)                |
| Impuestos al valor agregado por recuperar                                      | (79,019)                    | (4,785)                 |
| Distribución impuestos recibida del fideicomiso de inversión no consolidable   | 14,660,696                  | 10,474                  |
| Inversión en fideicomiso no consolidable, neto                                 | <u>-</u>                    | <u>(2,745,165)</u>      |
| Flujos netos de efectivo utilizados (generados) por actividades de operación   | 14,255,626                  | (3,118,570)             |
| Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento:                    |                             |                         |
| Aportaciones recibidas                                                         | -                           | 3,249,998               |
| Distribución de impuestos                                                      | <u>-</u>                    | <u>(10,474)</u>         |
| Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento            | <u>-</u>                    | <u>3,239,524</u>        |
| Aumento neto de efectivo                                                       | 14,255,626                  | 120,954                 |
| Efectivo al inicio del año                                                     | 1,290,777                   | 1,201,578               |
| Efecto de tipo de cambio sobre efectivo                                        | <u>20,204</u>               | <u>(31,755)</u>         |
| Efectivo al final del año                                                      | <u><u>\$ 15,566,607</u></u> | <u><u>1,290,777</u></u> |

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Dólares Americanos)

**(1) Naturaleza, actividad y operaciones sobresalientes del Fideicomiso-**

**Constitución**

El 16 de abril de 2021, se celebró el contrato de Fideicomiso irrevocable denominado "Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237" (Antes "Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624") (el "Fideicomiso") para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, bajo el mecanismo de llamadas de capital, de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo (los "Certificados Serie A"), con vigencia de 50 años, y para la emisión de Series que sean subsecuentes a la Serie A (una "Serie B"), sujetos al mecanismo de "Derechos de Suscripción" en el entendido que en ningún caso el monto total de las Emisiones de los Certificados de la "Serie B" que hayan sido emitidas por el Fideicomiso, consideradas en conjunto, no podrán exceder el Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A y Serie B (los "certificados").

***Primer Convenio Modificadorio-***

Con fecha 26 de mayo de 2021, se celebró un primer convenio modificadorio y de reexpresión al Fideicomiso a efecto de incluir ciertas modificaciones en el Fideicomiso, incluyendo la posibilidad de que el Fideicomiso realice inversiones a través de vehículos de inversión y emita certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión.

***Segundo Convenio Modificadorio-***

Con fecha 19 de julio de 2023, se celebró un segundo convenio modificadorio y de reexpresión al Fideicomiso a efecto de ajustar solo el plazo de entrega del Reporte de Desempeño del Administrador para el cuarto trimestre, sin que esto haya modificado negativamente los derechos y obligaciones de los Tenedores.

***Tercer Convenio Modificadorio-***

El 4 de noviembre de 2024 se celebró una asamblea de Tenedores en donde se aprobó modificar el Contrato de Fideicomiso y el contrato de administración, en el entendido, que las modificaciones correspondientes al cambio de denominación social del Fideicomiso y las entidades "Walton" para adoptar la denominación social de "Ares" podrán incluirse en uno o varios convenios modificatorios posteriores, una vez que la denominación social definitiva haya sido aprobada por la autoridad gubernamental competente; en este sentido, a partir de esta fecha el nombre del Fideicomiso es "Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624" y así se está ratificando en el Tercer Convenio Modificadorio al contrato de Fideicomiso del 22 de enero de 2025, sin que esto haya implicado algún cambio de la operación del Fideicomiso o su vigencia.

El 21 de julio de 2025 se convocó a Asamblea de Tenedores para solicitar su aprobación para sustituir a CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco, por Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria.

El 18 de agosto de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución de Institución Fiduciaria y a partir de esta fecha: i) Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, es el "Fiduciario" o "Fiduciario Sustituto"; ii) CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco, es el "Fiduciario Sustituido"; iii) el número del Fideicomiso cambió de "CIB/3624" a "F/6237"; y iv) el nombre del Fideicomiso, para efectos legales y fiscales, es "Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237".

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 8 de septiembre de 2025 se celebró el Cuarto Convenio Modificatorio del Fideicomiso F/6237, en donde se reconoce a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario derivado de la sustitución fiduciaria.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237, es un Fideicomiso constituido bajo las leyes mexicanas con domicilio en Av. Paseo de las Palmas No. 1005 piso 7, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

**Estructura**

Los siguientes son partes del Fideicomiso, en su “Serie A” y “Serie B”:

Fideicomisarios en primer lugar: los Tenedores de los Certificados, quienes estarán representados en todo momento por el Representante Común.

Fideicomitente: Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V. (antes llamado Walton Street México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V.)

Fiduciario: Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

Administrador: Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V. (antes llamado Walton Street México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V.)

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero.

**Monto máximo de la emisión: Serie A**

El monto máximo de la emisión, considerando las llamadas de capital de la serie A, es de \$100,000,000.

**Monto máximo de la Colocación: Serie B**

El monto máximo de la emisión, considerando los derechos de suscripción de la serie B, es de \$65,000,000.

**Certificados Serie A-**

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una llamada de capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos.

Clave de pizarra: PRCERPI 21D

**Certificados Serie B-**

Los Certificados de la serie subsecuente se asignarán entre los Tenedores de los Certificados serie A que hayan presentado notificaciones de ejercicio, con base en el número de Certificados de la serie subsecuente contenidos en las notificaciones de ejercicio correspondientes y hasta el número de Certificados de la serie subsecuente que dichos Tenedores tengan derecho a suscribir de acuerdo con el número de Certificados serie A de los que sean titulares dichos Tenedores a la fecha límite de suscripción de serie subsecuente.

El 16 de junio de 2023, se realizó la emisión inicial y liquidación de 500,000 Certificados Serie B, a un precio de \$100, el monto total de la emisión inicial es de \$50,000,000.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 5 de julio de 2023 se hizo una colocación de derechos de suscripción adicionales por 9,997 Certificados de la Serie B, a un precio de \$100, el monto total de la primera colocación adicional de la Serie B es de \$999,700; dicha colocación adicional fue liquidada el día 12 de julio de 2023.

Clave de pizarra: PRCERPI 23D

**Patrimonio del Fideicomiso-**

El patrimonio del Fideicomiso se integra por, la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión y de los montos que resulten de los derechos de suscripción, y a partir del 15 de junio de 2023, de los recursos derivados de la Colocación inicial, los recursos derivados de los derechos de suscripción adicionales de la Serie B, y las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de los fideicomisos no consolidables, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos, entre otros bienes y derechos.

**Actividad-**

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de fideicomisos no consolidables, distribuir y administrar el patrimonio del Fideicomiso, realizar distribuciones, y todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, que considere sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades primordiales del Fideicomiso. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- (a) Ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del contrato de Fideicomiso;
- (b) Establecer, mantener y administrar las cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el contrato de Fideicomiso;
- (c) Otorgar los poderes a cualquier Persona que el Fideicomitente le instruya por escrito de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (d) De conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados en el ("RNV"), incluyendo la celebración del contrato de colocación con el fin de llevar a cabo la emisión inicial y oferta pública de los Certificados Bursátiles;
- (e) De conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV");
- (f) De conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la BMV;
- (g) Mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso;

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

- (h) Celebrar, firmar, depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada Título;
- (i) Realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso; y cumplir todas y cada una de las obligaciones previstas en los documentos de los Vehículos de Inversión en los cuales invierta el Fideicomiso;
- (j) Llevar a cabo llamadas de capital y las emisiones de certificados de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso;
- (k) Llevar a cabo la desinversión y liquidación del patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso;
- (l) Bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo la reapertura o aumento del monto máximo de la emisión, de conformidad con los términos establecidos en el contrato de Fideicomiso;
- (m) Preparar y proveer toda la información relacionada con el patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el contrato del Fideicomiso y la Ley aplicable, así como toda la información que sea requerida;
- (n) Preparar y proporcionar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes ante cualquier autoridad gubernamental;
- (o) Conforme a las instrucciones del Administrador, invertir cualesquiera cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso en inversiones permitidas;
- (p) De conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés; en el entendido que en ningún caso podrá el administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;
- (q) Conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares según sea necesario para cumplir con los fines del Fideicomiso y para administrar los vehículos de inversión;
- (r) Celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso a pesos o a dólares, según sea necesario para cumplir con los fines del Fideicomiso y para administrar las inversiones del Fideicomiso, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio, en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;
- (s) Celebrar el contrato de administración con el Administrador, y otorgar y revocar los poderes que se establecen en dicho contrato;
- (t) Llevar a cabo todos los actos que se consideren necesarios para verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, incluyendo información respecto de los reportes y los cálculos de distribución;

(Continúa)





**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**Operaciones sobresalientes-**

El 4 de noviembre de 2024 se celebró una asamblea de Tenedores en donde se adoptaron los siguientes acuerdos:

Primero – Se aprueba modificar el Contrato de Fideicomiso y el contrato de administración, en el entendido, que las modificaciones correspondientes al cambio de denominación social del Fideicomiso y de las entidades “Walton” para adoptar la denominación social de las entidades “Ares” podrán incluirse en uno o varios convenios modificatorios posteriores, una vez que la denominación social definitiva haya sido aprobada por la autoridad gubernamental competente.

Segundo – Se aprueba modificar los Títulos, el Acta de Emisión y cualquier otro documento de la Emisión, en la medida que resulte aplicable y/o conveniente, a efecto de reflejar las modificaciones al Contrato de Fideicomiso y/o al contrato de administración aprobadas en el acuerdo anterior.

Tercero – Se instruye al Fiduciario y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos les corresponda, y en el ámbito de sus respectivas facultades, realicen todos los actos jurídicos y/o materiales y lleven a cabo todos los trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la debida implementación y cumplimiento de las resoluciones adoptadas mediante los acuerdos anteriores de la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, la celebración de convenios modificatorios, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes y, en general, la suscripción de todos los documentos, ejecución de trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, con las adecuaciones o modificaciones que deriven de cualquier comentario realizado por el Representante Común, el Fiduciario, la CNBV, la Bolsa de Valores y/o Indeval, siempre que tales modificaciones adicionales sean consistentes con y no resulten en cambios sustanciales a las modificaciones propuestas y aprobadas en este documento.

El 1o. de diciembre de 2024, Ares Real Estate CERPI Managers, S. de R. L. de C. V. (antes llamado Walton Street México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V.) (el “Administrador”) del Fideicomiso informa que se cumplieron con todas las condiciones, incluyendo entre otras, ciertas aprobaciones regulatorias, y la aprobación de las Asamblea de Tenedores del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, por lo que Walton Street Capital L.L.C vendió el 100% de Walton Street Capital México S. de R. L. de C. V. y algunas de sus filiales, incluyendo, pero no limitado al administrador del Fideicomiso a una subsidiaria de Ares Management Corporation (NYSE: ARES).

**Serie A:**

El 3 de septiembre de 2024 se publicó el aviso con fines informativos para atender novena llamada de capital del Fideicomiso. El 19 de septiembre de 2024 se realizó la novena emisión adicional y liquidación de 4,863,994 “Certificados Serie A”, a un precio de \$0.1953125; el monto total de la octava emisión adicional es de \$949,999.

En mayo y noviembre de 2025 se recibió distribución de excedentes de efectivo de Ares Fondo III 4958 por \$1,372,583 y \$3,921,664, respectivamente.

**Monto de la emisión Serie A:**

El plazo de vigencia de la emisión es de 18,261 días naturales equivalentes a 50 años, contados a partir de la fecha de emisión inicial de los “Certificados Serie A”; en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Los Certificados de la emisión inicial, bajo el mecanismo de llamadas de capital, son como se muestra a continuación:

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

|                                                | <b>Número de<br/>certificados<br/>bursátiles</b> | <b>Valor<br/>nominal de<br/>los<br/>certificados<br/>bursátiles</b> | <b>Monto</b> |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| Emisión inicial, Serie A                       | 200,000                                          | \$ 100.0000000                                                      | 20,000,000   |
| Primera Llamada de Capital – noviembre de 2021 | 200,000                                          | \$ 50.0000000                                                       | 10,000,000   |
| Segunda Llamada de Capital – marzo de 2022     | 1,151,996                                        | \$ 25.0000000                                                       | 28,799,900   |
| Tercera Llamada de Capital – agosto de 2022    | 79,996                                           | \$ 12.5000000                                                       | 999,950      |
| Cuarta Llamada de Capital – noviembre de 2022  | 543,998                                          | \$ 6.2500000                                                        | 3,399,988    |
| Quinta Llamada de Capital – febrero de 2023    | 3,391,996                                        | \$ 3.1250000                                                        | 10,599,988   |
| Sexta Llamada de Capital – junio de 2023       | 8,207,996                                        | \$ 1.5625000                                                        | 12,824,994   |
| Séptima Llamada de Capital – julio de 2023     | 9,215,996                                        | \$ 0.7812500                                                        | 7,199,998    |
| Octava Llamada de Capital – enero de 2024      | 5,887,997                                        | \$ 0.3906250                                                        | 2,299,999    |
| Novena Llamada de Capital – septiembre de 2024 | 4,863,994                                        | \$ 0.1953125                                                        | 949,999      |

**Monto de la emisión Serie B:**

Derivado de los acuerdos adoptados mediante resoluciones unánimes de fecha 8 de mayo de 2023, adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores (las “Resoluciones”), mediante las cuales se aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo la emisión de la primera serie subsecuente a la serie A (la “serie B”) en virtud de la cual se suscribieron 500,000 Certificados “Serie B”, al amparo de la Cláusula 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso y con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75 de la LMV y el tercer párrafo de la fracción II del artículo 14 de la Circular Única. No hubo modificación alguna a las demás características de la emisión.

El plazo de vigencia de la emisión es de 17,519 días naturales equivalentes a 48 años, contados a partir de la fecha de Colocación inicial de los “Certificados Serie B”.

Los Certificados de la colocación inicial, son como se muestra a continuación:

|                                                               | <b>Número de<br/>certificados<br/>bursátiles</b> | <b>Valor<br/>nominal de<br/>los<br/>certificados<br/>bursátiles</b> | <b>Monto</b> |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| Monto de Colocación inicial                                   | 500,000                                          | \$100.00                                                            | \$50,000,000 |
| Primera Colocación de Derechos de Suscripción – julio de 2023 | 999,700                                          | \$100.00                                                            | \$999,700    |

El 21 de junio de 2023 se firmó el Convenio de Adhesión para invertir a través del Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110 (el “Fideicomiso de Co-Inversión F/5110”), con la finalidad de adquirir de un portafolio de sociedades y fideicomisos, que en su interior tiene propiedades de inversión de naturaleza industrial, ligados con contratos de financiamiento bancario y contratos de arrendamiento en operación.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El compromiso de inversión, a través del Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 mediante la Serie B, es por un monto de \$54,322,475, por medio del mecanismo de llamadas de capital de inversión.

En abril de 2025 se recibió la primera distribución de excedentes de efectivo del Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 por \$9,366,449.

**Serie C:**

De conformidad con la Cláusula 4.1(a)(xi) del Contrato de Fideicomiso, con fecha 31 de diciembre de 2025, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores, se aprobó llevar a cabo la emisión de una Serie Subsecuente, a ser identificada como "Serie C" con clave de pizarra "PRCERPI 26" por un monto total de los certificados hasta MXP\$965,899,000.

El 5 de noviembre de 2025 se celebró un Convenio de Suscripción y Adhesión con el Fideicomiso No. 5813 con un compromiso de inversión de MXP\$965,898,997 mediante una nueva Serie C.

**(2) Bases de presentación-**

El 30 de abril de 2026, los Señores Diego Gutiérrez Aguayo y Mauricio Eduardo Deschamps González, quienes actúan como Partner y Managing Director Finance de Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V., (antes llamada Walton Street México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V.) entidad Administradora del Fideicomiso, autorizaron la emisión de estos estados financieros separados y sus notas.

**(a) Declaración de cumplimiento-**

Estos estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

**(b) Bases de medición-**

Estos estados financieros separados fueron preparados sobre la base del costo histórico excepto por que, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la inversión en los fideicomisos no consolidables, así como los certificados bursátiles clasificados como deuda están valuados a su valor razonable.

El Fideicomiso elaboró sus estados de resultados bajo el criterio de clasificación con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara.

**(c) Uso de juicios y estimaciones-**

La preparación de estos estados financieros separados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros separados se describen más adelante.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables de reconocen en el periodo en el cual se revisan y en periodos futuros que sean afectados.

En las siguientes notas a los estados financieros separados adjuntos se incluye la información sobre estimaciones y suposiciones críticas en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros separados.

**Juicios críticos a aplicar en las políticas contables:**

Información respecto a juicios 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 se incluyen en las siguientes notas:

- I. Nota 3 (b) – Evaluación si el Fideicomiso tiene control de facto sobre sus participadas;
- II. Nota 3 (b) – Evaluación y calificación del Fideicomiso como Entidad de Inversión; y
- III. Nota 3 (k) – Evaluación de la presentación de los Activos netos atribuibles como pasivo o patrimonio.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en periodos posteriores al 31 de diciembre de 2025, se incluye en las siguientes notas:

**Supuestos e incertidumbres en las estimaciones:**

- I. Nota 11 – Supuestos utilizados en la valuación de inversiones.

**Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones y suposiciones a aplicar en las políticas contables:**

A continuación, se mencionan los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el periodo.

***i. Mediciones de valor razonable-***

Algunos de los activos más representativos del Fideicomiso se miden a su valor razonable en los estados financieros separados. El Fideicomiso estableció un comité de valuación, el cual dirige al director de finanzas que administra el Fideicomiso, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el director de finanzas que administra el Fideicomiso reporta los hallazgos del comité de valuación con el Comité Técnico del Fideicomiso para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**ii. Jerarquía del valor razonable**

Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valuación, como sigue:

Nivel 1: Se consideran precios de cotización (no-ajustados) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: Datos 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, derivados de los precios);

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos se describe en la nota 11.

**(d) Moneda funcional y de informe-**

Estos estados financieros separados se presentan en su moneda de informe, dólares de los Estados Unidos de América ("\$"), que es igual a su moneda funcional, pero diferente a su moneda de registro, que es el peso mexicano ("MXP").

La moneda funcional es la moneda del entorno económico primario en el cual opera el Fideicomiso. Si los indicadores del entorno económico primario son mixtos, entonces la Administración utiliza su juicio para determinar la moneda funcional que mejor representa los efectos económicos, eventos y condiciones de las transacciones subyacentes.

**(e) Inversión en fideicomisos no consolidables-**

Conforme a la NIIF 10, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión, por lo que las inversiones en fideicomisos no consolidables se reconocen a valor razonable estimado por valuador independiente y revisado y aprobado por la Administración del Fideicomiso; adicionalmente, se encuentra exenta de consolidar la información financiera del fideicomiso de proyecto que ha creado (véase nota 3(b)).

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**(3) Resumen de las políticas contables materiales-**

Las políticas contables materiales aplicadas de manera constantes en la preparación de los estados financieros separados son las siguientes:

**(a) Ciclo operativo-**

El ciclo de operación de las actividades del Fideicomiso está representado por periodos de tiempo mayores a un año. En consecuencia, el estado de posición financiera, no se han clasificado en corto y largo plazo.

**(b) Inversión en certificados de fideicomisos no consolidables-**

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme a la NIIF 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; y iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones con base en el valor razonable.

Consecuentemente, las inversiones en fideicomisos de proyectos, en las que el Fideicomiso ejerce control, no se consolidan. Dichas inversiones son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado de resultados.

**(c) Transacciones en moneda extranjera-**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fideicomiso al tipo de cambio vigente en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda funcional al tipo de cambio de esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta.

Las ganancias y pérdidas por fluctuación cambiaria que resultan de la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconocen en el estado de resultados como parte de la (pérdida) o utilidad cambiaria.

**(d) Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados -**

**i. Clasificación-**

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en fideicomisos no consolidables y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente, como activos y pasivos financieros, respectivamente, a valor razonable a través de resultados.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

*Inversiones en Fideicomisos no consolidables*

Las distribuciones que se reciben por las inversiones en fideicomisos no consolidables se reconocen como una disminución en la inversión en fideicomisos no consolidables, cuando se reciben. Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene inversiones en Fideicomisos no consolidables, como se detalla en la nota 7.

*Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente*

Entre los principales instrumentos financieros del Fideicomiso de encuentran los certificados.

Tanto para los Tenedores de los Certificados como el fideicomitente en Segundo Lugar existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son prorata. De acuerdo con lo que indica la IAS 32, una participación proporcional se determina mediante: i) dividir los activos netos de la entidad al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros.

**ii. Reconocimiento-**

Los pagos provisionales que el Fideicomiso reciba de sus inversiones en fideicomisos no consolidables (activos financieros) los compensará contra el activo neto atribuible a los tenedores y fideicomitente (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitente.

**iii. Medición-**

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en los estados de resultados.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultado integral en el periodo en que surgen. El valor razonable se determina como se describe en la nota 11.

**iv. Bajas-**

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

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

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

**v. Compensación-**

Los pagos provisionales que el Fideicomiso recibe de sus inversiones en fideicomisos no consolidables (activos financieros) los compensa contra el Activo neto atribuible a los tenedores y fideicomitente (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

**(e) Instrumentos financieros-**

**i. Activos financieros no derivados-**

Inicialmente el Fideicomiso reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Fideicomiso tiene los siguientes activos financieros no derivados:

Efectivo

El efectivo incluye depósitos en cuentas bancarias en dólares y en moneda nacional. A la fecha de los estados financieros las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio.

Partidas por cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Las partidas por cobrar se componen de activos por impuesto al valor agregado por recuperar.

**ii. Pasivos financieros no derivados-**

Inicialmente, el Fideicomiso reconoce los pasivos en la fecha en que se originan.

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

(Continúa)





**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Los pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente**

Los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente incluyen la “Aportación Mínima Inicial” y cualquier aportación subsecuente a través de “Llamadas de Capital” que pudieran realizar los Tenedores y Fideicomitente, inicialmente se reconocen al valor de la aportación y posteriormente se presenta a su valor razonable considerando la valuación de los Certificados Bursátiles realizada por Valuador Independiente (ver nota 9).

La NIIF 13 “Medición del valor razonable” tiene como objetivo definir el valor razonable y establecer en una sola norma, un marco conceptual para la medición de dicho valor razonable y los requerimientos de revelación acerca de esas mediciones. Esta norma aplica cuando otra NIIF requiere o permite la medición a valor razonable, excepto para transacciones bajo el alcance de NIIF 2 “Pagos Basados en Acciones”, NIIF 16 “Arrendamientos”, mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) NIC 2 “Inventarios” o el valor en uso en NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”.

**(f) Activos por impuestos a favor -**

Los activos por impuestos a favor representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado.

**(g) Pagos provisionales de ISR por recuperar y distribuir a Fideicomisarios -**

Representan los pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta (ISR) que el Fideicomiso ha realizado durante el periodo y retenciones de ISR de las inversiones permitidas que serán distribuidos a los Fideicomisarios mediante constancias al final del año, para que estos últimos sean quienes acrediten dichos pagos provisionales, según les apliquen.

**(h) Gastos-**

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devengan. Los gastos relacionados a la administración y operación del Fideicomiso se reconocen cuando se incurren.

**(i) Obligaciones fiscales-**

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica. Por disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y la aplicación de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF) vigente durante el ejercicio de 2025 y 2024, respectivamente, el Fideicomiso tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los Fideicomisarios las obligaciones fiscales relativas a las operaciones realizadas a través del Fideicomiso. El Fideicomiso deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR, según corresponda.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

En caso de resultado fiscal, deberán ser reconocidos los ingresos acumulables y deducciones autorizadas, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato del Fideicomiso y acreditarán en esa proporción el monto de las retenciones de ISR bancarias. En caso de pérdida fiscal, ésta se quedará a nivel del Fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho Fideicomiso. En materia de IVA, el Fideicomiso tendrá la opción de determinar el impuesto por cuenta de los Fideicomisarios, o bien, cada Fideicomisario en lo individual podrá cumplir por su cuenta con esta obligación.

Respecto de los pagos provisionales de ISR, el Fideicomiso determinará de manera mensual sus ingresos acumulables y estos deberán ser asignados a los Fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso, a través de constancias.

Tratándose de las retenciones de ISR realizadas al Fideicomiso por parte de las instituciones bancarias, se registrarán como distribuciones cuando sean entregadas a los Fideicomisarios.

En ningún caso, el Fiduciario será responsable del cálculo o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente, eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

**(j) Reconocimiento de ingresos -**

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se venda la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; y la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones.

**(k) Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente-**

La inversión que realizaron los tenedores y el fideicomitente se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con la NIC 32, ya que el Fideicomiso únicamente estará obligado a entregar efectivo a sus Tenedores y lo hará de tiempo en tiempo conforme al mismo contrato del Fideicomiso, no existiendo obligación de entregar activos diferentes a efectivo.

**(l) Estado de Flujo de efectivo-**

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

**(m) Contingencias-**

Las obligaciones o pérdidas 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 revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros separados.

El Fideicomiso evalúa periódicamente las probabilidades de que las contingencias se materialicen para que, en su caso, se reconozca un pasivo. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**(n) Nuevas normas o modificaciones a las normas adoptadas-**

Las siguientes normas son aplicables a los periodos anuales que comienzan el 1o. de enero de 2025, dichas normas no han originado efectos contables en las cuentas anuales del Fideicomiso.

- Modificaciones NIC 21 - Falta de convertibilidad (Efectos en las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera).

**(o) Información por series-**

El Fideicomiso presenta información financiera de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Serie A y Serie B, emitidos como se indica en la nota 1, lo que le permite a sus Tenedores analizar sus resultados por separado y revisar el rendimiento de su inversión, ya que corresponden a administraciones distintas y son monitoreadas en forma separada.

**(4) Riesgos relacionados con instrumentos financieros-**

**(a) Políticas contables materiales-**

Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero e instrumentos de capital, se revelan en la nota 3. Los activos financieros y pasivos financieros a los que no se les asigna un nivel es debido a que el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

**(b) Categorías de los instrumentos financieros-**

La siguiente tabla muestra la jerarquía de valor razonable, la categoría del instrumento financiero y su valor razonable:

|                                 | <b>Jerarquía</b> | <b>Categoría</b>    |    | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|---------------------------------|------------------|---------------------|----|-------------|-------------|
| <u>Activos financieros:</u>     |                  |                     |    |             |             |
| Efectivo                        | -                | Costo amortizado    | \$ | 15,566,607  | 1,290,777   |
| Cuentas por cobrar              | -                | Costo amortizado    |    | -           | 27,584      |
|                                 |                  | Valor razonable con |    |             |             |
|                                 |                  | cambios en          |    |             |             |
| Inversión en fideicomisos no    |                  | resultados          |    |             |             |
| consolidables                   | 3                |                     | \$ | 207,480,786 | 183,459,229 |
| <u>Pasivos financieros:</u>     |                  |                     |    |             |             |
| Cuentas por pagar               | -                | Costo amortizado    | \$ | 131,649     | 124,837     |
| Impuestos por pagar             | -                | Costo amortizado    |    | 1,915       | -           |
|                                 |                  | Valor razonable con |    |             |             |
|                                 |                  | cambios en          |    |             |             |
| Activos netos atribuibles a los |                  | resultados          |    |             |             |
| tenedores y fideicomitente      | 3                |                     | \$ | 223,148,333 | 184,808,238 |

No se revela la jerarquía de valor razonable para los instrumentos cuyo valor en libros es similar a su valor razonable.

(Continúa)



**\*Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**(c) Objetivos de la administración de riesgo financiero-**

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y tasas de interés) y el de crédito y liquidez.

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos.

**(d) Marco de administración de riesgos financieros-**

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua.

*i. Administración del riesgo de crédito*

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por el valor en libros de los activos financieros.

*ii. Administración del riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Fideicomiso.

Normalmente, el Fideicomiso se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros a la fecha de los estados financieros separados. Los importes se presentan brutos y no descontados:

| 31 de diciembre de 2025                                    | Importe en libros | Flujos de efectivo contractuales |                 |            |          |          |               |
|------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------|------------|----------|----------|---------------|
|                                                            |                   | Total                            | 2 meses o menos | 2-12 meses | 1-2 años | 2-5 años | Más de 5 años |
| Pasivos financieros no derivados                           |                   |                                  |                 |            |          |          |               |
| Cuentas por pagar                                          | \$ 131,649        | 131,649                          | -               | 131,649    | -        | -        | -             |
| Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente | 223,148,333       | 223,148,333                      | -               | -          | -        | -        | 223,148,333   |
|                                                            | \$ 223,279,982    | 233,279,982                      | -               | 131,649    | -        | -        | 223,148,333   |

| 31 de diciembre de 2024                                    | Importe en libros | Flujos de efectivo contractuales |                 |            |          |          |               |
|------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------|------------|----------|----------|---------------|
|                                                            |                   | Total                            | 2 meses o menos | 2-12 meses | 1-2 años | 2-5 años | Más de 5 años |
| Pasivos financieros no derivados                           |                   |                                  |                 |            |          |          |               |
| Cuentas por pagar                                          | \$ 124,837        | 124,837                          | -               | 124,837    | -        | -        | -             |
| Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente | 184,808,238       | 184,808,238                      | -               | -          | -        | -        | 184,808,238   |
|                                                            | \$ 184,933,075    | 184,933,075                      | -               | 124,837    | -        | -        | 184,808,238   |

*iii. Administración del riesgo de mercado*

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

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

a) Administración del riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación, cotizadas en moneda extranjera (pesos mexicanos).

Por otro lado, el Fideicomiso tiene políticas de inversión preestablecidas que determinan los montos de efectivo a mantener en cada tipo de moneda, logrando coberturas naturales de este riesgo.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

|                                                    | <b>31 de diciembre<br/>de 2025<br/>MXP</b> | <b>31 de diciembre<br/>de 2024<br/>MXP</b> |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Efectivo                                           | \$ 558,511                                 | 277,753                                    |
| Cuentas por cobrar                                 | -                                          | 559,078                                    |
| Impuesto al valor agregado por recuperar           | 4,213,270                                  | 3,151,424                                  |
| Cuentas por pagar e impuestos por pagar            | (1,009,010)                                | (1,105,571)                                |
| Exposición neta del Estado de Situación Financiera | \$ 3,762,771                               | 2,882,684                                  |

**Análisis de sensibilidad**

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible en MXP al 31 de diciembre de 2025 y 2024 habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera y afectado los resultados en los montos que se muestran a continuación:

|                                | <b>Fortalecimiento</b> | <b>Debilitamiento</b> |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>31 de diciembre de 2025</b> |                        |                       |
| <i>MXP (movimiento del 5%)</i> | \$ 10,472              | (10,472)              |
| <b>31 de diciembre de 2024</b> |                        |                       |
| <i>MXP (movimiento del 5%)</i> | \$ 5,732               | (5,732)               |

**Administración del riesgo de tasa de interés**

El Fideicomiso no obtuvo préstamos o financiamiento alguno en forma directa, por lo que no está expuesto a una tasa de interés.

**(5) Efectivo-**

El efectivo se integra por depósitos en cuentas bancarias como se muestra a continuación:

|                    | <b>2025</b>   | <b>2024</b> |
|--------------------|---------------|-------------|
| Efectivo en bancos | \$ 15,566,607 | 1,290,777   |

**(6) Posición en moneda extranjera-**

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta al dólar convertido a la moneda de informe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son como se indica a la hoja siguiente.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

|                              | <b>2025<br/>MXP</b> | <b>2024<br/>MXP</b> |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Activos:                     |                     |                     |
| A corto plazo                | \$ 4,771,781        | 3,429,177           |
| Pasivos:                     |                     |                     |
| A corto plazo                | (1,009,010)         | (1,105,571)         |
| <b>Posición activa, neta</b> | <b>\$ 3,762,771</b> | <b>2,323,606</b>    |

Para efectos de conversión, se utilizó como moneda de registro el peso mexicano y como moneda funcional y de informe el dólar estadounidense.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se registraron \$20,204 y (\$31,755), respectivamente de utilidad y pérdida cambiaria, respectivamente, por los efectos de conversión de monedas extranjeras.

El tipo de cambio utilizado en los diferentes procesos de conversión en relación con la moneda de informe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

| <b>País de origen</b>     | <b>Moneda</b> | <b>Tipo de<br/>cambio<br/>2025</b> | <b>Tipo de<br/>cambio<br/>2024</b> |
|---------------------------|---------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Estados Unidos de América | Dólar         | 17.9667                            | 20.5103                            |

El Fideicomiso es una entidad constituida bajo las leyes mexicanas que para efectos legales y fiscales requiere que sus transacciones se registren en pesos. Sin embargo, los principales gastos de administración, así como sus flujos de efectivo están denominados preponderantemente en dólares, la cual representa su moneda funcional.

**(7) Inversiones en fideicomisos no consolidables -**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso tiene las siguientes participaciones en los siguientes Fideicomisos:

| <b>Inversiones</b>                                  | <b>%<br/>Tenencia</b> | <b>Valor razonable<br/>al 31 de<br/>diciembre de<br/>2024</b> | <b>Aportaciones<br/>de patrimonio</b> | <b>Retornos de<br/>patrimonio</b> | <b>Ajuste<br/>valuación</b> | <b>Valor razonable<br/>al 31 de<br/>diciembre de<br/>2025</b> |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Ares Real Estate Fondo<br>III 4958 (Serie A)*       | 19.61%                | \$ 116,139,807                                                | -                                     | (5,316,794)                       | 29,742,495                  | 140,565,508                                                   |
| Fideicomiso de Co-<br>Inversión F/5110<br>(Serie B) | 12.43%                | 67,319,422                                                    | -                                     | (9,366,613)                       | 8,962,469                   | 66,915,278                                                    |
|                                                     |                       | <b>\$ 183,459,229</b>                                         | <b>-</b>                              | <b>(14,683,407)</b>               | <b>38,704,964</b>           | <b>207,480,786</b>                                            |

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

| <b>Inversiones</b>                                 | <b>%<br/>Tenencia</b> | <b>Valor razonable<br/>al 31 de<br/>diciembre de<br/>2023</b> | <b>Aportaciones<br/>de patrimonio</b> | <b>Retornos de<br/>patrimonio</b> | <b>Ajuste<br/>valuación</b> | <b>Valor razonable<br/>al 31 de<br/>diciembre de<br/>2024</b> |
|----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Ares Real Estate Fondo<br>III 4958 (Serie A)*      | 19.61%                | \$ 106,990,039                                                | 2,745,165                             | (10,437)                          | 6,415,040                   | 116,139,807                                                   |
| Fideicomiso de<br>Co-Inversión F/5110<br>(Serie B) | 12.43%                | 62,763,582                                                    | -                                     | (37)                              | 4,555,877                   | 67,319,422                                                    |
|                                                    |                       | <b>\$ 169,753,621</b>                                         | <b>2,745,165</b>                      | <b>(10,474)</b>                   | <b>10,970,917</b>           | <b>183,459,229</b>                                            |

\* A partir del 22 de noviembre de 2024; previo a esta fecha el nombre del fideicomiso era Walton Street México Fondo III 4958.

**Inversiones atribuibles a la Serie A:**

El 23 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó el compromiso de inversión a través del vehículo de inversión denominado “Ares Real Estate México Fondo III 4958” (antes Walton Street México Fondo III 4958) (“Ares Fondo III 4958”) por un monto de \$100,000,000, de conformidad con la cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

El 24 de junio de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la primera llamada de capital de inversión de Ares Fondo III 4958, por \$2,285,452.

**Junio 2021**

|                            |    |           |
|----------------------------|----|-----------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | 2,285,452 |
|----------------------------|----|-----------|

El 20 de agosto de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital de inversión de Ares Fondo III 4958, \$3,327,681.

**Agosto 2021**

|                            |    |           |
|----------------------------|----|-----------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | 3,327,681 |
|----------------------------|----|-----------|

El 21 de septiembre de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la tercera llamada de capital de inversión de Ares Fondo III 4958, por \$9,983,045.

**Septiembre 2021**

|                            |    |           |
|----------------------------|----|-----------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | 9,983,045 |
|----------------------------|----|-----------|

(Continúa)





**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 22 de octubre de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la cuarta llamada de capital de inversión de Ares Fondo III 4958, por \$13,088,880.

**Octubre 2021**

|                            |    |            |
|----------------------------|----|------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | 13,088,880 |
|----------------------------|----|------------|

El 4 marzo de 2022 el Fideicomiso formo parte de la incorporación de nuevos inversionistas en el Ares Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de \$2,345,454, más IVA e intereses, sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión. La utilidad en venta por derechos fideicomisarios, fue de \$208,227.

El 14 de marzo de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la quinta llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$28,772,298, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Marzo 2022**

|                            |    |            |
|----------------------------|----|------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | 28,772,298 |
|----------------------------|----|------------|

El 30 de marzo de 2022 el Fideicomiso formo parte de la incorporación de un nuevo inversionista del Ares Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de \$2,155,829, más IVA e intereses, sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión. La utilidad en venta por derechos fideicomisarios, fue de \$191,393.

El 30 de septiembre de 2022, se informó por parte del administrador del Ares Fondo III 4958 un ajuste en el cálculo por la entrada de nuevos inversionistas cuyos convenios de adhesión se firmaron el 4 de marzo de 2022, lo que originó una aportación adicional del Fideicomiso por un monto de \$45,614; ya se recibió el reembolso por parte de los inversionistas. Este reembolso origino un ajuste en pérdida en venta por derechos fideicomisarios de \$4,050.

El 2 de agosto de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la sexta llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$5,490,330, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Agosto 2022**

|                            |    |           |
|----------------------------|----|-----------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | 5,490,330 |
|----------------------------|----|-----------|

El 16 de noviembre de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la séptima llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$3,333,415, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Noviembre 2022**

|                            |    |           |
|----------------------------|----|-----------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | 3,333,415 |
|----------------------------|----|-----------|

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 15 de febrero de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la octava llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$10,784,577, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Febrero 2023**

|                            |    |            |
|----------------------------|----|------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | 10,784,577 |
|----------------------------|----|------------|

El 20 de junio de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la novena llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$12,745,409, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Junio 2023**

|                            |    |            |
|----------------------------|----|------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | 12,745,409 |
|----------------------------|----|------------|

El 25 de julio de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la décima llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$6,862,913, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Julio 2023**

|                            |    |             |
|----------------------------|----|-------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | \$6,862,913 |
|----------------------------|----|-------------|

El 21 de diciembre de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la décimo primera llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$2,745,165, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Enero 2024**

|                            |    |           |
|----------------------------|----|-----------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | 2,745,165 |
|----------------------------|----|-----------|

En febrero de 2025, 2024 y 2023 se recibió una distribución de Ares Fondo III 4958 correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancia, por la cantidad de \$22,547, \$10,437 y \$1, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el Fideicomiso Ares Fondo III 4958, de acuerdo con su porcentaje de participación por un importe total de \$140,565,508 y \$116,139,807, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el incremento en el valor razonable de la inversión en el Fideicomiso Ares Fondo III 4958 derivado de la valuación fue por \$29,742,495 y \$6,415,040, respectivamente.

**Inversiones atribuibles a la Serie B:**

El 21 de junio de 2023 se firmó el Convenio de Adhesión para invertir a través del Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110 (el "Fideicomiso de Co-Inversión F/5110"), con la finalidad de adquirir de un portafolio de sociedades y fideicomisos, que en su interior tiene propiedades de inversión de naturaleza industrial, ligados con contratos de financiamiento bancario y contratos de arrendamiento en operación.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El compromiso de inversión a través del Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 mediante la “Serie B” es por un monto de \$54,322,475.

El 23 de junio de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la primera llamada de capital al Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 por \$50,386,180, de acuerdo con su compromiso de inversión.

### **Junio 2023**

|                            |    |            |
|----------------------------|----|------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | 50,386,180 |
|----------------------------|----|------------|

El 2 de octubre de 2023, se recibió un reembolso de \$28,514, por un excedente de la aportación para gastos de estructuración.

En febrero de 2025 y 2024, se recibió una distribución del Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancia, por la cantidad de \$164 y \$37, respectivamente.

En abril de 2025 se recibió la primera distribución de excedentes de efectivo del Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 por \$9,366,449.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el Fideicomiso de Co-Inversión F/5110, de acuerdo con su porcentaje de participación por un importe total de \$66,915,278 y \$67,319,422, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el incremento en el valor razonable de la inversión en el Fideicomiso no consolidable derivado de la valuación fue por \$8,962,469 y \$4,555,877, respectivamente.

Dada la naturaleza de la inversión del fondo de inversión privado “Ares Fondo III 4958”, se utiliza una metodología de valuación combinada con enfoque de flujos de efectivo descontados (“DCF” por sus siglas en inglés) y enfoque de costos, los cuales se asemejan al valor de mercado.

Los cambios en el valor razonable de la inversión en los fideicomisos no consolidables durante el periodo de operaciones son producto principalmente los siguientes factores: i) adquisiciones nuevas; ii) fluctuaciones en el tipo de cambio; y iii) reconocimiento de los gastos de operación.

### **(8) Operaciones con partes relacionadas-**

#### **Serie A**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se incurrieron honorarios correspondientes a la comisión por administración pagados a través del fideicomiso Ares Fondo III 4958 por un monto de \$1,378,982 y \$1,615,515, respectivamente.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**Serie B**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se incurrieron honorarios correspondientes a la comisión por administración pagados a través del Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110 por un monto de \$128,951 y \$128,009, respectivamente.

**(9) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes-**

**Serie A:**

Como se menciona en la nota 1, el 1o. de junio de 2021, el Fideicomiso realizó una oferta pública de Certificados bursátiles "Serie A" emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto máximo de la emisión \$100,000,000.

El 3 de junio de 2021, se realizó la emisión inicial y liquidación de 200,000 "Certificados Serie A", a un precio de \$100.00, el monto total de la emisión inicial es de \$20,000,000.

El 25 de octubre de 2021, se publicó el aviso con fines informativos para atender la primera llamada de capital del Fideicomiso. El 9 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional y liquidación de 200,000 "Certificados Serie A", a un precio de \$50.00, el monto total de la primera emisión adicional es de \$10,000,000.

El 15 de febrero de 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$11,458.

El 15 de marzo de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender la segunda llamada de capital del Fideicomiso. El 30 de marzo de 2022 se realizó la segunda emisión adicional y liquidación de 1,151,996 Certificados "Serie A" a un precio de \$25.00, el monto de la segunda emisión adicional es de \$28,799,900.

El 2 de agosto de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender la tercera llamada de capital del Fideicomiso. El 16 de agosto de 2022 se realizó la tercera emisión adicional y liquidación de 79,996 Certificados "Serie A" a un precio de \$12.50, el monto de la tercera emisión adicional es de \$999,950.

El 16 de noviembre de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender cuarta llamada de capital del Fideicomiso. El 2 de diciembre de 2022 se realizó la cuarta emisión adicional y liquidación de 543,998 Certificados "Serie A" a un precio de \$6.25, el monto de la cuarta emisión adicional es de \$3,399,988.

El 15 de febrero de 2023 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$1.

El 15 de febrero de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender quinta llamada de capital del Fideicomiso. El 2 de marzo de 2023 se realizó la quinta emisión adicional y liquidación de 3,391,996 Certificados "Serie A" a un precio de \$3.125, el monto de la quinta emisión adicional es de \$10,599,988.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 20 de junio de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender sexta llamada de capital del Fideicomiso. El 7 de julio de 2023 se realizó la sexta emisión adicional y liquidación de 8,207,996 Certificados “Serie A” a un precio de \$1.5625, el monto de la sexta emisión adicional es de \$12,824,994.

El 25 de julio de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender séptima llamada de capital del Fideicomiso. El 9 de agosto de 2023 se realizó la séptima emisión adicional y liquidación de 9,215,996 Certificados “Serie A”, a un precio de \$0.78125; el monto total de la séptima emisión adicional es de \$7,199,998.

El 21 de diciembre de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender octava llamada de capital del Fideicomiso. El 12 de enero de 2024 se realizó la octava emisión adicional y liquidación de 5,887,997 Certificados “Serie A”, a un precio de \$0.390625; el monto total de la octava emisión adicional es de \$2,299,999.

El 3 de septiembre de 2024 se publicó el aviso con fines informativos para atender novena llamada de capital del Fideicomiso. El 19 de septiembre de 2024 se realizó la novena emisión adicional y liquidación de 4,863,994 Certificados “Serie A”, a un precio de \$0.1953125; el monto total de la octava emisión adicional es de \$949,999.

El 15 de febrero de 2024 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$10,437.

El 14 de febrero de 2025 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$22,547.

El plazo de vigencia de la emisión es de 18,261 días naturales equivalentes a aproximadamente 50 años, contados a partir de la fecha de emisión inicial de los Certificados “Serie A”; en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de las aportaciones realizadas por los Tenedores y Fideicomitente es como se muestra en la siguiente página.

**Monto de la emisión de la serie A:**

|                                                | Número de<br>certificados<br>bursátiles | Valor nominal de<br>los certificados<br>bursátiles | Monto      |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|
| Emisión inicial, Serie A                       | 200,000                                 | \$ 100.0000000                                     | 20,000,000 |
| Primera Llamada de Capital – noviembre de 2021 | 200,000                                 | \$ 50.0000000                                      | 10,000,000 |
| Segunda Llamada de Capital – marzo de 2022     | 1,151,996                               | \$ 25.0000000                                      | 28,799,900 |
| Tercera Llamada de Capital – agosto de 2022    | 79,996                                  | \$ 12.5000000                                      | 999,950    |
| Cuarta Llamada de Capital – noviembre de 2022  | 543,998                                 | \$ 6.2500000                                       | 3,399,988  |
| Quinta Llamada de Capital – febrero de 2023    | 3,391,996                               | \$ 3.1250000                                       | 10,599,988 |
| Sexta Llamada de Capital – junio de 2023       | 8,207,996                               | \$ 1.5625000                                       | 12,824,994 |
| Séptima Llamada de Capital – julio de 2023     | 9,215,996                               | \$ 0.7812500                                       | 7,199,998  |
| Octava Llamada de Capital – enero de 2024      | 5,887,997                               | \$ 0.3906250                                       | 2,299,999  |
| Novena Llamada de Capital – septiembre de 2024 | 4,863,994                               | \$ 0.1953125                                       | 949,999    |

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**Serie B:**

Como se menciona en la nota 1, el 22 de mayo de 2023, el Fideicomiso realizó una oferta pública de Certificados bursátiles “Serie B” emitidos bajo el mecanismo de derechos de suscripción, por un monto máximo de la emisión \$65,000,000.

El 16 de junio de 2023, se realizó la emisión inicial y liquidación de 500,000 Certificados “Serie B”, a un precio de \$100.00, el monto total de la emisión inicial es de \$50,000,000.

El 5 de julio de 2023 se hizo una Colocación de derechos de suscripción adicionales por 9,997 “Certificados de la Serie B”, a un precio de \$100.00, el monto total de la primera colocación adicional es de \$999,700.

El 15 de febrero de 2024 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$37.

El 14 de febrero de 2025 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$164.

El plazo de vigencia de la emisión es de 17,519 días naturales equivalentes a aproximadamente 48 años, contados a partir de la fecha de Colocación inicial de los “Certificados Serie B”.

Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de las aportaciones realizadas por los Tenedores y Fideicomitente es como se muestra a continuación:

**Monto de la emisión de la serie B:**

|                                                                  | Número de<br>certificados<br>bursátiles | Valor nominal de<br>los certificados<br>bursátiles | Monto      |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|
| Monto de Colocación inicial, Serie B                             | 500,000                                 | \$ 100                                             | 50,000,000 |
| Primera Colocación de Derechos de Suscripción –<br>julio de 2023 | 9,997                                   | \$ 100                                             | 999,700    |

A continuación, se presenta la conciliación de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

*Conciliación de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes:*

|                                                                                      | 2025                  | 2024               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Saldo al inicio del año                                                              | \$ 184,808,238        | 171,034,081        |
| Aportaciones recibidas durante el año                                                | -                     | 3,249,998          |
| Distribuciones realizadas a tenedores y fideicomitente                               | (22,711)              | (10,474)           |
| Incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año | 38,362,806            | 10,534,633         |
| <b>Saldo al final del año</b>                                                        | <b>\$ 223,148,333</b> | <b>184,808,238</b> |

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**Serie A:**

|                                                                                      |           |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Saldo al inicio del año                                                              | \$        | 117,123,246        | 107,756,645        |
| Aportaciones recibidas durante el año                                                |           | -                  | 3,249,998          |
| Distribuciones realizadas a tenedores y fideicomitente                               |           | (22,547)           | (10,437)           |
| Incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año |           | 29,542,868         | 6,127,040          |
| <b>Saldo al final del año</b>                                                        | <b>\$</b> | <b>146,643,567</b> | <b>117,123,246</b> |

**Serie B:**

|                                                                                      |           |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del año                                                              | \$        | 67,684,992        | 63,277,436        |
| Distribuciones realizadas a tenedores y fideicomitente                               |           | (164)             | (37)              |
| Incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año |           | 8,819,938         | 4,407,593         |
| <b>Saldo al final del año</b>                                                        | <b>\$</b> | <b>76,504,766</b> | <b>67,684,992</b> |

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios. El fideicomitente, el fiduciario, el representante común, el administrador, el intermediario colocador, el agente estructurador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los certificados bursátiles, salvo en el caso del fiduciario con los recursos que forman parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, conforme a lo previsto en el contrato del Fideicomiso. En caso de que los Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios resulten insuficientes para hacer distribuciones conforme a los certificados bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho a reclamar al fideicomitente, al administrador, al representante común, al fiduciario, al intermediario colocador y/o al agente estructurador ni a sus respectivas subsidiarias o afiliadas, el pago de dichas cantidades. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Activos netos del fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso.

No obstante, lo anterior, los certificados darán a los Tenedores el derecho de recibir las distribuciones, en el entendido de que, por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

Los costos relacionados con la emisión representan los costos de la constitución, estructuración y emisión de los Certificados Bursátiles.

El Administrador, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fiduciario para que distribuya el Flujo Neto del Fideicomiso con respecto a una Serie o Subserie en particular de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Las Distribuciones en efectivo serán realizadas en Dólares a través de Indeval; en el entendido, que de conformidad con el artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago contraídas dentro o fuera de México en moneda extranjera pero pagaderas en México, para ser cumplidas en México, se deberán solventar en México mediante la entrega de la cantidad equivalente en Pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en la que se realice el pago correspondiente.

(Continúa)





**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**(10) Impuesto a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR) e impuesto al valor agregado (IVA))-**

La Ley del ISR a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores. El Fideicomiso tiene naturaleza empresarial para efectos fiscales, realizando actividades empresariales con fines de lucro, sin embargo, durante el ejercicio de 2025 y 2024 llevó a cabo la aplicación de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF) vigente durante el ejercicio de 2025 y 2024, respectivamente, por lo que de conformidad con la legislación fiscal vigente no presentó pagos provisionales de ISR por cuenta de los fideicomisarios. En materia de Impuesto al Valor Agregado (IVA), el Fideicomiso presentó pagos definitivos de este impuesto de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

El Fideicomiso determinará en materia del ISR, el resultado o pérdida fiscal y este deberá ser asignado a los fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso. En el caso de pérdida fiscal, la misma podrá ser amortizada únicamente contra utilidades fiscales futuras a ser determinadas por el propio fideicomiso. Asimismo, cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones establecidas en cada Ley, incluso el de efectuar pagos provisionales.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrará como distribución de deuda cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

**(11) Valor razonable de los instrumentos financieros-**

*Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado*

La Administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros separados, se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

*Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera*

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. Valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

*Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable*

- i) Enfoque de ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.
- ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra - venta de negocios o inversiones similares.

(Continúa)





**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

- iii) **Enfoque de Costos:** este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

De acuerdo con los criterios de las NIIF, en algunos casos, es apropiado utilizar una sola técnica de valuación. Sin embargo, en otras circunstancias, será apropiado utilizar múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable.

Para la valuación de capital privado, cuando una inversión se ha realizado en un periodo reciente, 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.

Para determinar el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos, se utilizó una metodología de valuación con un enfoque de flujos descontados de efectivo y enfoque de costos, los cuales se asemejan al valor de mercado, para obtener una medición apropiada del valor razonable. Cabe mencionar que las metodologías de valuación de acuerdo con NIIF 13, son adaptadas según la industria. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la metodología utilizada por el valuador independiente para la determinación del valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos, se estimó en base en la parte alícuota del valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés).

**Análisis de sensibilidad**

Los valores de la inversión en fideicomisos no consolidables han sido sensibilizados con el objetivo de identificar la exposición del valor de los certificados a cambios variables clave. El resultado es resumido como sigue:

**Serie A:**

| <b>Inversión en fideicomiso</b>        | <b>Valor activo</b> | <b>Valor certificado</b> | <b>Variación</b> |
|----------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------|
| Valor base                             | \$140,565,508       | 4.345771                 | 0.00%            |
| Fideicomiso de inversión (escenario 1) | \$147,593,783       | 4.563060                 | +4. %            |
| Fideicomiso de inversión (escenario 1) | \$133,537,233       | 4.128483                 | -4. %            |
| Fideicomiso de inversión (escenario 2) | \$161,650,334       | 4.997637                 | +14. %           |
| Fideicomiso de inversión (escenario 2) | \$119,480,682       | 3.693905                 | -14. %           |

Para los activos valuados por la metodología de "DCF" (escenario 1) se modeló una variación de +/- 5% y 15% a la tasa de descuento y para los activos valuados a costo (escenario 2), se modeló una variación de +/- 5% y 15% directamente al valor del activo.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**Serie B:**

| <b>Inversión en fideicomiso</b>        | <b>Valor activo</b> | <b>Valor certificado</b> | <b>Variación</b> |
|----------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------|
| Valor base                             | \$66,915,278        | 150.010228               | 0.00%            |
| Fideicomiso de inversión (escenario 1) | \$70,261,042        | 157.510740               | +4. %            |
| Fideicomiso de inversión (escenario 1) | \$63,569,515        | 142.509717               | -4. %            |
| Fideicomiso de inversión (escenario 2) | \$76,952,570        | 172.511763               | +14. %           |
| Fideicomiso de inversión (escenario 2) | \$56,877,987        | 127.508694               | -14. %           |

Para los activos valuados por la metodología de “DCF” (escenario 1) se modeló una variación de +/- 5% y 15% a la tasa de descuento y para los activos valuados a costo (escenario 2), se modeló una variación de +/- 5% y 15% directamente al valor del activo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- **Nivel 1:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- **Nivel 2:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- **Nivel 3:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

**Variables no observables significativas –**

- Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada de Estados Unidos de América y México por los siguientes cinco años (2.50% y 5.00%, respectivamente).
- Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada propiedad con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, y los meses de no ocupación (“down time”).
- Ingreso por renta neta proyectado mensualmente para cada contrato vigente, respecto a la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.
- Tasas de descuento utilizadas (rango de 8.61% a 10.88%) es un costo de capital promedio ponderado (“WACC” por sus siglas en inglés) en dólares en línea con los ingresos generados por el proyecto (antes de impuestos), utilizando la estructura deuda-capital que las inversiones presentan al 31 de diciembre de 2025.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

- “Cap rate” de salida utilizadas en la valuación de entre 7.00% y 8.15%, determinadas tomando en cuenta transacciones comparables históricas para activos similares, dependiendo de las características de cada activo, incluyendo, pero no limitado a el tipo de propiedad, su ubicación, calidad del activo y submercado.

**Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable –**

El valor razonable estimado aumentaba (disminuía) si:

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado era mayor (menor);
- Los períodos de desocupación eran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación era mayor (menor);
- Los períodos gratuitos eran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo era menor (mayor);

A continuación, se presenta la información cuantitativa por insumos no observables que afectan las valuaciones, principalmente, en las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3, que se tienen a través de la inversión en Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958):

| Fideicomiso        | Proyecto         | Técnica de valuación                             | Datos de entrada significativos no observables                                                                      | Sensibilidad                                                                                                           |
|--------------------|------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fideicomiso F/6242 | Industrial 1 (a) | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados) | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.14% y 9.13%, respectivamente, de WACC* | Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso F/6242 | Industrial 1 (b) | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados) | La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2025 es de 10.88%, de WACC*                                    | A partir de 2025 se está valuando con enfoque de ingresos**                                                            |
| Fideicomiso F/6242 | Industrial 1 (c) | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados) | La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2025 es de 9.20%, de WACC*                                     | A partir de 2025 se está valuando con enfoque de ingresos**                                                            |
| Fideicomiso F/6242 | Industrial 1 (d) | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados) | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.22% y 9.26%, respectivamente, de WACC* | Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa |

Costo de capital promedio ponderado o “WACC” por sus siglas en inglés, en dólares en línea con los ingresos generados por el proyecto (antes de impuestos), utilizando la estructura de deuda-capital.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

| Fideicomiso                                           | Proyecto               | Técnica de valuación                                              | Datos de entrada significativos no observables                                                                       | Sensibilidad                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fideicomiso F/6242                                    | Industrial 1 (e)       | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2025 es de 10.67%, de WACC*                                     | A partir de 2025 se está valuando con enfoque de ingresos**                                                            |
| Fideicomiso F/6242                                    | Industrial 1 (g)       | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2025 es de 9.90%, de WACC*                                      | A partir de 2025 se está valuando con enfoque de ingresos**                                                            |
| Fideicomiso F/6242                                    | Industrial 1 (h)       | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2025 es de 9.17%, de WACC*                                      | A partir de 2025 se está valuando con enfoque de ingresos***                                                           |
| Fideicomiso F/6248                                    | Industrial 2 (a)       | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.07% y 9.06%, respectivamente, de WACC*  | Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso F/6249                                    | Industrial 2 (b)       | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.08% y 9.09%, respectivamente, de WACC*  | Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso F/6250                                    | Industrial 3 (a)       | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.20% y 9.24%, respectivamente, de WACC*  | Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso F/6251                                    | Industrial 3 (b)       | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.18% y 9.21%, respectivamente, de WACC*  | Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso F/5112                                    | Industrial 3 (c)       | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2025 es de 9.21%, de WACC*                                      | A partir de 2025 se está valuando con enfoque de ingresos**                                                            |
| Fideicomiso F/5108                                    | Industrial 4 (a)       | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.21% y 9.26%, respectivamente, de WACC*  | Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso F/5108                                    | Industrial 4 (b)       | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.22% y 9.27%, respectivamente, de WACC*  | Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso F/5108                                    | Industrial 4 (c)       | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados) a partir de 2024 | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.21% y 9.25%, respectivamente de WACC*   | Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso F/3420, F/3421, F/3422 & F/6253 (Advance) | Industrial 5           | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 8.61% y 8.74%, respectivamente, de WACC*  | Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso F/6242, Advance y Fideicomiso F/5068      | Industrial 1(f) y 5(a) | Enfoque de costos                                                 | Los valores no observables corresponden a los precios de materiales y trabajos requeridos para reponer dicho activo. | Un aumento en los precios de materiales daría lugar a un aumento en su valor razonable, y viceversa.                   |

\* Costo de capital promedio ponderado o "WACC" por sus siglas en inglés, en dólares en línea con los ingresos generados por el proyecto (antes de impuestos), utilizando la estructura de deuda-capital.

\*\* Se actualizó la metodología de valuación de estos proyectos debido a fueron completadas las construcciones y los activos se encuentran generando ingresos por arrendamiento.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**(12) Información por series-**

Como se menciona en la nota 3(o), el Fideicomiso emitió Certificados de bursátiles fiduciarios inmobiliarios Serie A y Serie B, que corresponden a sus series sobre las que revela información financiera que permite a sus Tenedores analizar sus resultados y monitorear el rendimiento de su inversión. Cada una de estas series fue emitida en 2021 y 2023, respectivamente.

**Estados de situación financiera separados al 31 de diciembre de 2025 y 2024:**

**2025**

| <b>Activo</b>                            |           | <b>Serie A</b>     | <b>Serie B</b>    | <b>2025</b>        |
|------------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Efectivo                                 | \$        | 5,983,019          | 9,583,588         | 15,566,607         |
| Impuesto al valor agregado por recuperar |           | 181,857            | 52,647            | 234,504            |
| Inversión en fideicomisos                |           | 140,565,508        | 66,915,278        | 207,480,786        |
| <b>Total de activo</b>                   | <b>\$</b> | <b>146,730,384</b> | <b>76,551,513</b> | <b>223,281,897</b> |

| <b>Pasivo</b>                                                                        |           | <b>Serie A</b>     | <b>Serie B</b>    | <b>2025</b>        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Cuentas por pagar                                                                    | \$        | 85,656             | 45,993            | 131,649            |
| Impuestos por pagar                                                                  |           | 1,161              | 754               | 1,915              |
| Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente                           |           | 146,643,567        | 76,504,766        | 223,148,333        |
| <b>Total del pasivo y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente</b> | <b>\$</b> | <b>146,730,384</b> | <b>76,551,513</b> | <b>223,281,897</b> |

**2024**

| <b>Activo</b>                            |           | <b>Serie A</b>     | <b>Serie B</b>    | <b>2024</b>        |
|------------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Efectivo                                 | \$        | 921,623            | 369,154           | 1,290,777          |
| Cuentas por cobrar                       |           | 13,792             | 13,792            | 27,584             |
| Impuesto al valor agregado por recuperar |           | 131,996            | 23,489            | 155,485            |
| Inversión en fideicomisos                |           | 116,139,807        | 67,319,422        | 183,459,229        |
| <b>Total de activo</b>                   | <b>\$</b> | <b>117,207,218</b> | <b>67,725,857</b> | <b>184,933,075</b> |

| <b>Pasivo</b>                                                                        |           | <b>Serie A</b>     | <b>Serie B</b>    | <b>2024</b>        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Cuentas por pagar                                                                    | \$        | 83,972             | 40,865            | 124,837            |
| Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente                           |           | 117,123,246        | 67,684,992        | 184,808,238        |
| <b>Total del pasivo y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente</b> | <b>\$</b> | <b>117,207,218</b> | <b>67,725,857</b> | <b>184,933,075</b> |

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**Estados separados de resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024:**

**2025**

|                                                                                | <b>Serie A</b> | <b>Serie B</b> | <b>2025</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos no consolidables | \$ 29,742,495  | 8,962,469      | 38,704,964  |
| Otros ingresos                                                                 | 2,423          | 818            | 3,241       |
|                                                                                | 29,744,918     | 8,963,287      | 38,708,205  |
| Gastos de Operación:                                                           |                |                |             |
| Honorarios                                                                     | 174,980        | 125,534        | 300,514     |
| Gastos de mantenimiento                                                        | 38,338         | 22,350         | 60,688      |
| Otros                                                                          | 3,289          | 1,112          | 4,401       |
| Total de gastos de operación                                                   | 216,607        | 148,996        | 365,603     |
| Utilidad de operación                                                          | 29,528,311     | 8,814,291      | 38,342,602  |
| Utilidad cambiaria, neta                                                       | 14,557         | 5,647          | 20,204      |
| Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente       | \$ 29,542,868  | 8,819,938      | 38,362,806  |

**2024**

|                                                                                | <b>Serie A</b> | <b>Serie B</b> | <b>2024</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos no consolidables | \$ 6,415,040   | 4,555,877      | 10,970,917  |
| Otros ingresos                                                                 | 21,129         | 985            | 22,114      |
|                                                                                | 6,436,169      | 4,556,862      | 10,993,031  |
| Gastos de Operación:                                                           |                |                |             |
| Honorarios                                                                     | 131,178        | 108,192        | 239,370     |
| Gastos de mantenimiento                                                        | 92,960         | 27,802         | 120,762     |
| Seguros                                                                        | 25,529         | 16,598         | 42,127      |
| Otros                                                                          | 22,811         | 1,573          | 24,384      |
| Total de gastos de operación                                                   | 272,477        | 154,167        | 426,644     |
| Utilidad de operación                                                          | 6,163,692      | 4,402,695      | 10,566,387  |
| (Pérdida) Utilidad cambiaria, neta                                             | (36,652)       | 4,898          | (31,754)    |
| Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente       | \$ 6,127,040   | 4,407,593      | 10,534,633  |

(1) Los gastos de mantenimiento y honorarios, al 31 de diciembre de 2023, fueron presentados en un solo rubro, como honorarios.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**(13) Compromisos-**

El Fideicomiso tiene compromisos en relación al contrato del Fideicomiso y del contrato de Administración celebrado entre Ares Real Estate Cerpi Managers, S. de R. L. de C. V. (antes llamado Walton Street México Cerpi Managers, S. de R. L. de C. V.) y el Fideicomiso, firmado el 26 de mayo de 2021; durante la vigencia de este contrato el Administrador tendrá derecho a instruir por escrito al Fiduciario para que reembolse al Administrador por cualesquiera honorarios, costos y gastos en los que incurra en relación con el cumplimiento de obligaciones legales, contables, regulatorias y fiscales o de cualquier naturaleza relacionadas con las actividades del Fideicomiso, más un margen de utilidad y el IVA que resulte aplicable, incluyendo, sin limitación, costos de empleo y gastos operativos de dichas partes relacionadas o afiliadas del Administrador, según resulte aplicable, para ser justo y razonable con el Fideicomiso.

El Fiduciario podrá, mediante instrucción previa del Administrador, en cualquier momento, requerir a los Tenedores de los Certificados que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso, para realizar pagos del Fideicomiso que el Administrador determine.

**(14) Hechos posteriores-**

El 29 de enero de 2026 se notificó al fiduciario para llevar a cabo una distribución de efectivo adicional de \$5,000,000 a Tenedores de la Serie A y una primera distribución de efectivo de \$9,000,000 a Tenedores de la Serie B. Se espera que la distribución se realice el 6 de febrero de 2026.

El 11 de febrero de 2026, se realizó la emisión inicial y liquidación de 4,000,000 Certificados Serie C, a un precio de MXP\$100 cada uno; el monto total de la emisión inicial es de MXP\$400,000,000.

El 19 de febrero de 2026, se realizó la primera aportación al Fideicomiso No. 5813 por MXP\$409,083,113, a través de la Serie C.

El 26 de febrero de 2026 se recibió la notificación por parte del Fideicomiso de Co-Inversión F/5110, de la segunda distribución de excedentes de efectivo. El monto correspondiente a la distribución para el Fideicomiso en su Serie B es por \$4,293,573; la distribución se recibió ese mismo día.

El 27 de marzo de 2026 se recibieron excedentes de efectivo del Fideicomiso Ares Fondo III 4958 que provienen de las operaciones realizadas a través de sus vehículos de inversión, por \$2,549,082 para el Fideicomiso en su Serie A.

**(15) Nuevos pronunciamientos contables -**

Las siguientes normas contables serán efectivas a partir del 1o. de enero de 2026, una serie de nuevas normas son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2026 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros separados:

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237**  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

| <b>Fecha efectiva</b>                                                                | <b>Nuevas normas o enmiendas</b>                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 de enero de 2026                                                                   | Clasificación y medición de instrumentos financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7.<br>Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11. |
| 1 de enero de 2027                                                                   | NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros”. *<br>NIIF 19 “Subsidiarias sin contabilidad pública: Revelaciones”.     |
| Disponible para adopción opcional/fecha de entrada en vigor diferida indefinidamente | Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociado o Negocio Conjunto (modificaciones NIIF 10 y NIC 28).              |

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros separados del Fideicomiso en períodos futuros (excepto por la NIIF 18).

La NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” es de aplicación obligatoria a partir del 1o. de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que se presenta el estado de resultados integrales y revelará información adicional en las notas a los estados financieros, esto incluye la revelación de medidas de rendimiento de la gestión que podrían formar parte de los estados financieros. El Fideicomiso está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18”.





**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el informe de los Auditores Independientes)



# Informe de los Auditores Independientes

## Al Comité Técnico y al Fideicomitente

*Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624  
(Antes Walton Street México Cerpi Número F/3624)*

*(Dólares Americanos)*

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fideicomiso Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624 (Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624) (el Fideicomiso), que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados separados de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624 (Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624), al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



Valuación de la inversión en fideicomisos no consolidables (\$183,459,229).

Ver notas 3(b) y 7 en los estados financieros separados.

| La cuestión clave de auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Al 31 de diciembre de 2024, la inversión en fideicomisos no consolidables representa el 99% de los activos totales en el estado separado de situación financiera.</p> <p>El Fideicomiso posee derechos fideicomisarios cuyos principales activos comprenden varias propiedades de inversión localizadas en México (terreno e inmuebles), algunos de los cuales se presentan a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos contratados por la Administración.</p> <p>El proceso de valuación de la inversión de fideicomisos no consolidables, se considera una cuestión clave de auditoría debido a que, en los casos en que la metodología de valuación involucra un modelo de flujos de efectivo descontados, la estimación de los supuestos subyacentes a ser aplicados en la determinación de la estimación involucra juicios significativos.</p> <p>Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos clave aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.</p> | <p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Obtuvimos un entendimiento de la inversión efectuada por el Fideicomiso, así como la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión incluidas a través de Fideicomisos no consolidables, que incluye la participación de valuadores externos.</li> <li>— Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los valuadores o puesto limitaciones al alcance de su trabajo.</li> <li>— Como parte de los procedimientos de auditoría realizados en las propiedades de inversión en las que invierte en Fideicomisos no consolidables y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la razonabilidad del valor de mercado de la propiedad de inversión incluidos en ciertas propiedades de inversión, mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alternativo, tomando en consideración factores de mercado aplicables a los inmuebles.</li> <li>— Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros separados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.</li> </ul> |



## Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio terminado el diciembre de 2024, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros separados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

## Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

## Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.



- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, separados incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros separados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosel S. C.



C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

Ciudad de México, a 27 de junio de 2025.



Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Estados de situación financiera separados

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Dólares Americanos)

| Activo                                     | Nota | 2024           | 2023        | Pasivo                                                                                       | Nota | 2024           | 2023        |
|--------------------------------------------|------|----------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|-------------|
| Efectivo                                   | 5    | \$ 1,290,777   | 1,201,578   | Cuentas por pagar                                                                            |      | \$ 124,837     | 71,818      |
| Cuentas por cobrar                         |      | 27,584         | -           |                                                                                              |      |                |             |
| Impuesto al valor agregado por recuperar   |      | 155,485        | 150,700     | Total del pasivo (excluyendo los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente) |      | 124,837        | 71,818      |
| Inversión en fideicomisos no consolidables | 7    | 183,459,229    | 169,753,621 |                                                                                              |      |                |             |
|                                            |      |                |             | Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente                                   | 9    | 184,808,238    | 171,034,081 |
|                                            |      |                |             | Compromisos                                                                                  | 13   |                |             |
|                                            |      |                |             | Hechos posteriores                                                                           | 14   |                |             |
|                                            |      |                |             |                                                                                              |      |                |             |
| Total del activo                           |      | \$ 184,933,075 | 171,105,899 | Total del pasivo y activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente                |      | \$ 184,933,075 | 171,105,899 |

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Estados separados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Dólares Americanos)

|                                                                                | <u>Nota</u> | <u>2024</u>          | <u>2023</u>       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-------------------|
| Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos no consolidables | 7           | \$ 10,970,917        | 22,624,993        |
| Otros ingresos                                                                 |             | 22,114               | -                 |
| Ingresos por intereses                                                         |             | -                    | 485               |
|                                                                                |             | <u>10,993,031</u>    | <u>22,625,478</u> |
| Gastos de operación:                                                           |             |                      |                   |
| Honorarios (1)                                                                 |             | 239,370              | 255,621           |
| Gastos de mantenimiento (1)                                                    |             | 120,762              | 57,510            |
| Seguros                                                                        |             | 42,127               | 40,121            |
| Otros                                                                          |             | <u>24,384</u>        | <u>2,277</u>      |
| Total de gastos de operación                                                   |             | <u>426,643</u>       | <u>355,529</u>    |
| Utilidad de operación                                                          |             | 10,566,388           | 22,269,949        |
| (Pérdida) utilidad cambiaria, neta                                             |             | <u>(31,755)</u>      | <u>12,287</u>     |
| Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente       |             | \$ <u>10,534,633</u> | <u>22,282,236</u> |

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.

(1) Los gastos de mantenimiento y honorarios, al 31 de diciembre de 2023, fueron presentados en un solo rubro, como honorarios.



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Estados separados de cambios en los activos netos  
atribuibles a los tenedores y fideicomitente

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Dólares Americanos)

|                                                                                     | <u>Nota</u> | <u>2024</u>           | <u>2023</u>        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|--------------------|
| Activos netos atribuibles a los tenedores<br>y fideicomitente al inicio del año     | 9           | \$ 171,034,081        | 67,127,166         |
| Aportaciones recibidas durante el año                                               | 9           | 3,249,998             | 81,624,680         |
| Distribuciones realizadas a tenedores y fideicomitente                              | 9           | (10,474)              | (1)                |
| Incremento en activos netos atribuibles a los<br>tenedores y fideicomitente del año | 9           | <u>10,534,633</u>     | <u>22,282,236</u>  |
| Activos netos atribuibles a los tenedores<br>y fideicomitente al final del año      | 9           | <u>\$ 184,808,238</u> | <u>171,034,081</u> |

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.





**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Estados separados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Dólares Americanos)

|                                                                                | <u>Nota</u> | <u>2024</u>                | <u>2023</u>             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|-------------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación:                                |             |                            |                         |
| Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente       |             | \$ 10,534,633              | 22,282,236              |
| Ajustes por:                                                                   |             |                            |                         |
| (Pérdida) utilidad cambiaria, neta                                             |             | (31,755)                   | 12,287                  |
| Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos no consolidables | 7           | <u>(10,970,917)</u>        | <u>(22,624,993)</u>     |
| Subtotal                                                                       |             | (468,039)                  | (330,470)               |
| Cuentas por cobrar                                                             |             | (27,584)                   | -                       |
| Cuentas por pagar                                                              |             | 53,019                     | (1,355)                 |
| Impuestos al valor agregado por recuperar                                      |             | (4,785)                    | (58,985)                |
| Distribución impuestos recibida del fideicomiso de inversión                   |             | 10,474                     | 1                       |
| Reembolso por excedente de aportaciones en inversión                           |             | -                          | 28,514                  |
| Inversión en fideicomisos no consolidables                                     | 7           | <u>(2,745,165)</u>         | <u>(80,779,079)</u>     |
| Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación               |             | (3,182,080)                | (81,141,374)            |
| Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento:                    |             |                            |                         |
| por aportaciones recibidas                                                     | 9           | 3,249,998                  | 81,624,680              |
| por distribución de impuestos                                                  | 9           | <u>(10,474)</u>            | <u>(1)</u>              |
| Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento            |             | 3,239,524                  | 81,624,679              |
| Aumento neto de efectivo                                                       |             | <u>57,444</u>              | <u>483,305</u>          |
| Efectivo al inicio del año                                                     |             | 1,201,578                  | 730,560                 |
| Efectos por cambios en el valor del efectivo                                   |             | <u>31,755</u>              | <u>(12,287)</u>         |
| Efectivo al final del año                                                      |             | \$ <u><u>1,290,777</u></u> | <u><u>1,201,578</u></u> |

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Dólares Americanos)

**(1) Naturaleza, actividad y operaciones sobresalientes del Fideicomiso-**

**Constitución**

El 16 de abril de 2021, se celebró el contrato de Fideicomiso irrevocable denominado "Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624" (Antes "Walton Street México Cerpi Número CIB/3624") (el "Fideicomiso") para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, bajo el mecanismo de llamadas de capital, de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo (los "Certificados Serie A"), con vigencia de 50 años, y para la emisión de Series que sean subsecuentes a la Serie A (una "Serie B"), sujetos al mecanismo de "Derechos de Suscripción" en el entendido que en ningún caso el monto total de las Emisiones de los Certificados de la "Serie B" que hayan sido emitidas por el Fideicomiso, consideradas en conjunto, no podrán exceder el Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A y Serie B.

*Primer Convenio Modificadorio-*

Con fecha 26 de mayo de 2021, se celebró un primer convenio modificadorio y de reexpresión al Fideicomiso a efecto de incluir ciertas modificaciones en el Fideicomiso, incluyendo la posibilidad de que el Fideicomiso realice inversiones a través de vehículos de inversión y emita certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión.

*Segundo Convenio Modificadorio-*

Con fecha 19 de julio de 2023, se celebró un segundo convenio modificadorio y de reexpresión al Fideicomiso a efecto de ajustar solo el plazo de entrega del Reporte de Desempeño del Administrador para el cuarto trimestre, sin que esto haya modificado negativamente los derechos y obligaciones de los Tenedores.

El 4 de noviembre de 2024 se celebró una asamblea de Tenedores en donde se aprobó modificar el Contrato de Fideicomiso y el contrato de administración, en el entendido, que las modificaciones correspondientes al cambio de denominación social del Fideicomiso y las entidades "Walton" para adoptar la denominación social de "Ares" podrán incluirse en uno o varios convenios modificatorios posteriores, una vez que la denominación social definitiva haya sido aprobada por la autoridad gubernamental competente; en este sentido, a partir de esta fecha el nombre del Fideicomiso es "Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624" y así se está ratificando en el Tercer Convenio Modificadorio al contrato de fideicomiso, sin que esto implique algún cambio de la operación del Fideicomiso o su vigencia.

Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624, es un Fideicomiso constituido bajo las leyes mexicanas con domicilio en Av. Paseo de las Palmas No. 1005 piso 7, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

**Estructura**

Los siguientes son partes del Fideicomiso, en su "Serie A" y "Serie B":

Fideicomisarios en primer lugar: los Tenedores de los Certificados, quienes estarán representados en todo momento por el Representante Común.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Fideicomitente: Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V. (antes llamado Walton Street México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V.)

Fiduciario: CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco.

Administrador: Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V. (antes llamado Walton Street México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V.)

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero.

Monto máximo de la emisión: Serie A

El monto máximo de la emisión, considerando las llamadas de capital de la serie A, es de \$100,000,000.

Monto máximo de la Colocación: Serie B

El monto máximo de la emisión, considerando los derechos de suscripción de la serie B, es de \$65,000,000.

Certificados Serie A-

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una llamada de capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos.

Clave de pizarra: PRCERPI 21D

Certificados Serie B-

Los Certificados de la serie subsecuente se asignarán entre los Tenedores de los Certificados serie A que hayan presentado notificaciones de ejercicio, con base en el número de Certificados de la serie subsecuente contenidos en las notificaciones de ejercicio correspondientes y hasta el número de Certificados de la serie subsecuente que dichos Tenedores tengan derecho a suscribir de acuerdo con el número de Certificados serie A de los que sean titulares dichos Tenedores a la fecha límite de suscripción de serie subsecuente.

Clave de pizarra: PRCERPI 23D

Patrimonio del Fideicomiso-

El patrimonio del Fideicomiso se integra por, la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión y de los montos que resulten de los derechos de suscripción, y a partir del 15 de junio de 2023, de los recursos derivados de la Colocación inicial, los recursos derivados de los derechos de suscripción adicionales de la Serie B, y las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de los fideicomisos no consolidables, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos, entre otros bienes y derechos.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**Actividad-**

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de fideicomisos no consolidables, distribuir y administrar el patrimonio del Fideicomiso, realizar distribuciones, y todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, que considere sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades primordiales del Fideicomiso. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- (a) Ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del contrato de Fideicomiso;
- (b) Establecer, mantener y administrar las cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el contrato de Fideicomiso;
- (c) Otorgar los poderes a cualquier Persona que el Fideicomitente le instruya por escrito de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (d) De conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados en el ("RNV"), incluyendo la celebración del contrato de colocación con el fin de llevar a cabo la emisión inicial y oferta pública de los Certificados Bursátiles;
- (e) De conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV");
- (f) De conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la BMV;
- (g) Mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso;
- (h) Celebrar, firmar, depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada Título;
- (i) Realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso; y cumplir todas y cada una de las obligaciones previstas en los documentos de los Vehículos de Inversión en los cuales invierta el Fideicomiso;
- (j) Llevar a cabo llamadas de capital y las emisiones de certificados de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso;
- (k) Llevar a cabo la desinversión y liquidación del patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso;

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

- (l) Bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo la reapertura o aumento del monto máximo de la emisión, de conformidad con los términos establecidos en el contrato de Fideicomiso;
- (m) Preparar y proveer toda la información relacionada con el patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el contrato del Fideicomiso y la Ley aplicable, así como toda la información que sea requerida;
- (n) Preparar y proporcionar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes ante cualquier autoridad gubernamental;
- (o) Conforme a las instrucciones del Administrador, invertir cualesquiera cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso en inversiones permitidas;
- (p) De conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés; en el entendido que en ningún caso podrá el administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;
- (q) Conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares según sea necesario para cumplir con los fines del Fideicomiso y para administrar los vehículos de inversión;
- (r) Celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso a pesos o a dólares, según sea necesario para cumplir con los fines del Fideicomiso y para administrar las inversiones del Fideicomiso, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio, en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;
- (s) Celebrar el contrato de administración con el Administrador, y otorgar y revocar los poderes que se establecen en dicho contrato;
- (t) Llevar a cabo todos los actos que se consideren necesarios para verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, incluyendo información respecto de los reportes y los cálculos de distribución;

**Operaciones sobresalientes-**

El 4 de noviembre de 2024 se celebró una asamblea de Tenedores en donde se adoptaron los siguientes acuerdos:

Primero – Se aprueba modificar el Contrato de Fideicomiso y el contrato de administración, en el entendido, que las modificaciones correspondientes al cambio de denominación social del Fideicomiso y de las entidades “Walton” para adoptar la denominación social de las entidades “Ares” podrán incluirse en uno o varios convenios modificatorios posteriores, una vez que la denominación social definitiva haya sido aprobada por la autoridad gubernamental competente.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Segundo – Se aprueba modificar los Títulos, el Acta de Emisión y cualquier otro documento de la Emisión, en la medida que resulte aplicable y/o conveniente, a efecto de reflejar las modificaciones al Contrato de Fideicomiso y/o al contrato de administración aprobadas en el acuerdo anterior.

Tercero – Se instruye al Fiduciario y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos les corresponda, y en el ámbito de sus respectivas facultades, realicen todos los actos jurídicos y/o materiales y lleven a cabo todos los trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la debida implementación y cumplimiento de las resoluciones adoptadas mediante los acuerdos anteriores de la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, la celebración de convenios modificatorios, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes y, en general, la suscripción de todos los documentos, ejecución de trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, con las adecuaciones o modificaciones que deriven de cualquier comentario realizado por el Representante Común, el Fiduciario, la CNBV, la Bolsa de Valores y/o Indeval, siempre que tales modificaciones adicionales sean consistentes con y no resulten en cambios sustanciales a las modificaciones propuestas y aprobadas en este documento.

El 1o. de diciembre de 2024, Ares Real Estate CERPI Managers, S. de R. L. de C. V. (antes llamado Walton Street México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V.) (el "Administrador") del Fideicomiso informa que se cumplieron con todas las condiciones, incluyendo entre otras, ciertas aprobaciones regulatorias, y la aprobación de las Asamblea de Tenedores del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, por lo que Walton Street Capital L.L.C vendió el 100% de Walton Street Capital México S. de R. L. de C. V. y algunas de sus filiales, incluyendo, pero no limitado al administrador del Fideicomiso a una subsidiaria de Ares Management Corporation (NYSE: ARES).

**Serie A:**

El 15 de febrero de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la quinta llamada de capital del Fideicomiso. El 2 de marzo de 2023 se realizó la quinta emisión adicional y liquidación de 3,391,996 "Certificados Serie A", a un precio de \$3.125; el monto total de la quinta emisión adicional es de \$10,599,988.

El 20 de junio de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender la sexta llamada de capital del Fideicomiso. El 6 de julio de 2023 se realizó la sexta emisión adicional y liquidación de 8,207,996 "Certificados Serie A", a un precio de \$1.5625; el monto total de la sexta emisión adicional es de \$12,824,994.

El 25 de julio de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender séptima llamada de capital del Fideicomiso. El 10 de agosto de 2023 se realizó la séptima emisión adicional y liquidación de 9,215,996 "Certificados Serie A", a un precio de \$0.78125; el monto total de la séptima emisión adicional es de \$7,199,998.

El 21 de diciembre de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender octava llamada de capital del Fideicomiso. El 11 de enero de 2024 se realizó la octava emisión adicional y liquidación de 5,887,997 "Certificados Serie A", a un precio de \$0.390625; el monto total de la octava emisión adicional es de \$2,299,999.

El 3 de septiembre de 2024 se publicó el aviso con fines informativos para atender novena llamada de capital del Fideicomiso. El 19 de septiembre de 2024 se realizó la novena emisión adicional y liquidación de 4,863,994 "Certificados Serie A", a un precio de \$0.1953125; el monto total de la octava emisión adicional es de \$949,999.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**Serie B:**

El 16 de junio de 2023, se realizó la emisión inicial y liquidación de 500,000 Certificados Serie B, a un precio de \$100, el monto total de la emisión inicial es de \$50,000,000.

El 5 de julio de 2023 se hizo una colocación de derechos de suscripción adicionales por 9,997 Certificados de la Serie B, a un precio de \$100, el monto total de la primera colocación adicional de la Serie B es de \$999,700; dicha colocación adicional fue liquidada el día 12 de julio de 2023.

**Monto de la emisión Serie A:**

El plazo de vigencia de la emisión es de 18,261 días naturales equivalentes a aproximadamente 50 años, contados a partir de la fecha de emisión inicial de los “Certificados Serie A”; en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Los Certificados de la emisión inicial, bajo el mecanismo de llamadas de capital, son como se muestra a continuación:

|                                                | Número de<br>certificados<br>bursátiles | Valor<br>nominal de<br>los<br>certificados<br>bursátiles | Monto      |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|
| Emisión inicial, Serie A                       | 200,000                                 | \$ 100.0000000                                           | 20,000,000 |
| Primera Llamada de Capital – noviembre de 2021 | 200,000                                 | \$ 50.0000000                                            | 10,000,000 |
| Segunda Llamada de Capital – marzo de 2022     | 1,151,996                               | \$ 25.0000000                                            | 28,799,900 |
| Tercera Llamada de Capital – agosto de 2022    | 79,996                                  | \$ 12.5000000                                            | 999,950    |
| Cuarta Llamada de Capital – noviembre de 2022  | 543,998                                 | \$ 6.2500000                                             | 3,399,988  |
| Quinta Llamada de Capital – febrero de 2023    | 3,391,996                               | \$ 3.1250000                                             | 10,599,988 |
| Sexta Llamada de Capital – junio de 2023       | 8,207,996                               | \$ 1.5625000                                             | 12,824,994 |
| Séptima Llamada de Capital – julio de 2023     | 9,215,996                               | \$ 0.7812500                                             | 7,199,998  |
| Octava Llamada de Capital – enero de 2024      | 5,887,997                               | \$ 0.3906250                                             | 2,299,999  |
| Novena Llamada de Capital – septiembre de 2024 | 4,863,994                               | \$ 0.1953125                                             | 949,999    |

**Monto de la emisión Serie B:**

Derivado de los acuerdos adoptados mediante resoluciones unánimes de fecha 8 de mayo de 2023, adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores (las “Resoluciones”), mediante las cuales se aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo la emisión de la primera serie subsecuente a la serie A (la “serie B”) en virtud de la cual se suscribieron 500,000 Certificados “Serie B”, al amparo de la Cláusula 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso y con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75 de la LMV y el tercer párrafo de la fracción II del artículo 14 de la Circular Única. No hubo modificación alguna a las demás características de la emisión.

El plazo de vigencia de la emisión es de 17,519 días naturales equivalentes a aproximadamente 48 años, contados a partir de la fecha de Colocación inicial de los “Certificados Serie B”.

Los Certificados de la colocación inicial, son como se muestra en la siguiente hoja:

(Continúa)





**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

|                                                               | Número de<br>certificados<br>bursátiles |    | Valor<br>nominal de<br>los<br>certificados<br>bursátiles | Monto      |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----|----------------------------------------------------------|------------|
| Monto de Colocación inicial                                   | 500,000                                 | \$ | 100                                                      | 50,000,000 |
| Primera Colocación de Derechos de Suscripción – julio de 2023 | 9,997                                   | \$ | 100                                                      | 999,700    |

El 21 de junio de 2023 se firmó el Convenio de Adhesión para invertir a través del Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110 (el “Fideicomiso de Co-Inversión F/5110”), con la finalidad de adquirir de un portafolio de sociedades y fideicomisos, que en su interior tiene propiedades de inversión de naturaleza industrial, ligados con contratos de financiamiento bancario y contratos de arrendamiento en operación.

El compromiso de inversión, a través del Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 mediante la Serie B, es por un monto de \$54,322,475, por medio del mecanismo de llamadas de capital de inversión.

**(2) Bases de presentación-**

El 27 de junio de 2025, los Señores Diego Gutiérrez Aguayo y Mauricio Eduardo Deschamps González, quienes actúan como Partner y Managing Director Finance de Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V., (antes llamada Walton Street México CERPI Managers, S. de R. L. de C. V.) entidad Administradora del Fideicomiso, autorizaron la emisión de estos estados financieros separados y sus notas.

**(a) Declaración de cumplimiento-**

Estos estados financieros separados han sido separados de acuerdo con las Normas de Contabilidad (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

**(b) Bases de medición-**

Estos estados financieros separados fueron preparados sobre la base del costo histórico excepto por que al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la inversión en los fideicomisos no consolidables, así como los certificados bursátiles clasificados como deuda están valuados a su valor razonable.

El Fideicomiso elaboró sus estados de resultados bajo el criterio de clasificación con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara.

**(c) Uso de juicios y estimaciones-**

La preparación de estos estados financieros separados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros separados se describen más adelante.

(Continúa)





**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables de reconocen en el periodo en el cual se revisan y en periodos futuros que sean afectados.

En las siguientes notas a los estados financieros separados adjuntos se incluye la información sobre estimaciones y suposiciones críticas en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros separados.

**Juicios críticos a aplicar en las políticas contables:**

Información respecto a juicios 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 se incluyen en las siguientes notas:

- I. Nota 3 (b) – Evaluación si el Fideicomiso tiene control de facto sobre sus participadas;
- II. Nota 3 (b) – Evaluación y calificación del Fideicomiso como Entidad de Inversión; y
- III. Nota 3 (k) – Evaluación de la presentación de los Activos netos atribuibles como pasivo o patrimonio.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en periodos posteriores al 31 de diciembre de 2024, se incluye en las siguientes notas:

**Supuestos e incertidumbres en las estimaciones:**

- I. Nota 11 – Supuestos utilizados en la valuación de inversiones.

**Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones y suposiciones a aplicar en las políticas contables:**

A continuación, se mencionan los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el periodo.

***i. Mediciones de valor razonable-***

Algunos de los activos más representativos del Fideicomiso se miden a su valor razonable en los estados financieros separados. El Fideicomiso estableció un comité de valuación, el cual dirige al director de finanzas que administra el Fideicomiso, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el director de finanzas que administra el Fideicomiso reporta los hallazgos del comité de valuación con el Comité Técnico del Fideicomiso para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**ii. Jerarquía del valor razonable**

Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valuación, como sigue:

Nivel 1: Se consideran precios de cotización (no-ajustados) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: Datos 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, derivados de los precios);

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos se describe en la nota 11.

**(d) Moneda funcional y de informe-**

Estos estados financieros separados se presentan en su moneda de informe, dólares de los Estados Unidos de América ("\$"), que es igual a su moneda funcional, pero diferente a su moneda de registro, que es el peso mexicano ("MXP").

La moneda funcional es la moneda del entorno económico primario en el cual opera el Fideicomiso. Si los indicadores del entorno económico primario son mixtos, entonces la Administración utiliza su juicio para determinar la moneda funcional que mejor representa los efectos económicos, eventos y condiciones de las transacciones subyacentes.

**(e) Inversión en fideicomisos no consolidables-**

Conforme a la NIIF 10, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión, por lo que las inversiones en fideicomisos no consolidables se reconocen a valor razonable estimado por valuador independiente y revisado y aprobado por la Administración del Fideicomiso; adicionalmente, se encuentra exenta de consolidar la información financiera del fideicomiso de proyecto que ha creado (véase nota 3(b)).

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**(3) Resumen de las políticas contables materiales-**

Las políticas contables materiales aplicadas de manera constantes en la preparación de los estados financieros separados son las siguientes:

**(a) Ciclo operativo-**

El ciclo de operación de las actividades del Fideicomiso está representado por periodos de tiempo mayores a un año. En consecuencia, el estado de posición financiera, no se han clasificado en corto y largo plazo.

**(b) Inversión en certificados de fideicomisos no consolidables-**

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme a la NIIF 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; y iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones con base en el valor razonable.

Consecuentemente, las inversiones en fideicomisos de proyectos, en las que el Fideicomiso ejerce control, no se consolidan. Dichas inversiones son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado de resultados.

**(c) Transacciones en moneda extranjera-**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fideicomiso al tipo de cambio vigente en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda funcional al tipo de cambio de esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta.

Las ganancias y pérdidas por fluctuación cambiaria que resultan de la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconocen en el estado de resultados como parte de la (pérdida) o utilidad cambiaria.

**(d) Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados -**

**i. Clasificación-**

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en fideicomisos no consolidables y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente, como activos y pasivos financieros, respectivamente, a valor razonable a través de resultados.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

*Inversiones en Fideicomisos no consolidables*

Las distribuciones que se reciben por las inversiones en fideicomisos no consolidables se reconocen como una disminución en la inversión en fideicomisos no consolidables, cuando se reciben. Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso tiene inversiones en Fideicomisos no consolidables, como se detalla en la nota 7.

*Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente*

El Fideicomiso tiene como instrumentos financieros los Certificados.

Tanto para los Tenedores de los Certificados como el fideicomitente en Segundo Lugar existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son prorata. De acuerdo con lo que indica la IAS 32, una participación proporcional se determina mediante: i) dividir los activos netos de la entidad al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros.

**ii. Reconocimiento-**

Los pagos provisionales que el Fideicomiso reciba de sus inversiones en fideicomisos no consolidables (activos financieros) los compensará contra el activo neto atribuible a los tenedores y fideicomitente (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitente.

**iii. Medición-**

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en los estados de resultados.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultado integral en el periodo en que surgen. El valor razonable se determina como se describe en la nota 11.

**iv. Bajas-**

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

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

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

**v. Compensación-**

Los pagos provisionales que el Fideicomiso recibe de sus inversiones en fideicomisos no consolidables (activos financieros) los compensa contra el Activo neto atribuible a los tenedores y fideicomitente (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

**(e) Instrumentos financieros-**

**i. Activos financieros no derivados-**

Inicialmente el Fideicomiso reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Fideicomiso tiene los siguientes activos financieros no derivados:

Efectivo

El efectivo incluye depósitos en cuentas bancarias en dólares y en moneda nacional. A la fecha de los estados financieros las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio.

Partidas por cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Las partidas por cobrar se componen de activos por impuesto al valor agregado por recuperar.

**ii. Pasivos financieros no derivados-**

Inicialmente, el Fideicomiso reconoce los pasivos en la fecha en que se originan.

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Los pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente

Los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente incluyen la "Aportación Mínima Inicial" y cualquier aportación subsecuente a través de "Llamadas de Capital" que pudieran realizar los Tenedores y Fideicomitente, inicialmente se reconocen al valor de la aportación y posteriormente se presenta a su valor razonable considerando la valuación de los Certificados Bursátiles realizada por Valuador Independiente (ver nota 9).

La NIIF 13 "Medición del valor razonable" tiene como objetivo definir el valor razonable y establecer en una sola norma, un marco conceptual para la medición de dicho valor razonable y los requerimientos de revelación acerca de esas mediciones. Esta norma aplica cuando otra NIIF requiere o permite la medición a valor razonable, excepto para transacciones bajo el alcance de NIIF 2 "Pagos Basados en Acciones", NIIF 16 "Arrendamientos", mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso en NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

**(f) Activos por impuestos a favor -**

Los activos por impuestos a favor representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado.

**(g) Pagos provisionales de ISR por recuperar y distribuir a Fideicomisarios -**

Representan los pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta (ISR) que el Fideicomiso ha realizado durante el periodo y retenciones de ISR de las inversiones permitidas que serán distribuidos a los Fideicomisarios mediante constancias al final del año, para que estos últimos sean quienes acrediten dichos pagos provisionales, según les apliquen.

**(h) Gastos-**

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devengan. Los gastos relacionados a la administración y operación del Fideicomiso se reconocen cuando se incurren.

**(i) Obligaciones fiscales-**

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica. Por disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y la aplicación de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente durante el ejercicio de 2024 y 2023 (RMF), el Fideicomiso tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los Fideicomisarios las obligaciones fiscales relativas a las operaciones realizadas a través del Fideicomiso. El Fideicomiso deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR, según corresponda.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

En caso de resultado fiscal, deberán ser reconocidos los ingresos acumulables y deducciones autorizadas, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato del Fideicomiso y acreditarán en esa proporción el monto de las retenciones de ISR bancarias. En caso de pérdida fiscal, ésta se quedará a nivel del Fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho Fideicomiso. En materia de IVA, el Fideicomiso tendrá la opción de determinar el impuesto por cuenta de los Fideicomisarios, o bien, cada Fideicomisario en lo individual podrá cumplir por su cuenta con esta obligación.

Respecto de los pagos provisionales de ISR, el Fideicomiso determinará de manera mensual sus ingresos acumulables y estos deberán ser asignados a los Fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso, a través de constancias.

Tratándose de las retenciones de ISR realizadas al Fideicomiso por parte de las instituciones bancarias, se registrarán como distribuciones cuando sean entregadas a los Fideicomisarios.

En ningún caso, el Fiduciario será responsable del cálculo o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente, eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

**(j) Reconocimiento de ingresos -**

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se venda la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; y la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones.

**(k) Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente-**

La inversión que realizaron los tenedores y el fideicomitente se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con la NIC 32, ya que el Fideicomiso únicamente estará obligado a entregar efectivo a sus Tenedores y lo hará de tiempo en tiempo conforme al mismo contrato del Fideicomiso, no existiendo obligación de entregar activos diferentes a efectivo.

**(l) Estado de Flujo de efectivo-**

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

**(m) Contingencias-**

Las obligaciones o pérdidas 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 revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros separados.

El Fideicomiso evalúa periódicamente las probabilidades de que las contingencias se materialicen para que, en su caso, se reconozca un pasivo. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**(n) Nuevas normas o modificaciones a las normas adaptadas-**

Las siguientes normas son aplicables a los periodos anuales que comienzan el 1o. de enero de 2024, dichas normas no han originado efectos contables en las cuentas anuales del Fideicomiso.

- Clasificación de Pasivos como Circulantes o no Circulantes (Modificaciones NIC 1).
- Pasivos no circulantes con condiciones pactadas (Modificaciones NIC 1).
- Pasivos por arrendamiento en transacciones de venta y arrendamiento en vías de regreso (Modificaciones a la NIIF 16).
- Acuerdos de financiamiento con proveedores (Modificaciones a la NIIF 7 y NIC 7).

**(4) Riesgos relacionados con instrumentos financieros-**

**(a) Políticas contables materiales-**

Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero e instrumentos de capital, se revelan en la nota 3. Los activos financieros y pasivos financieros a los que no se les asigna un nivel es debido a que el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

**(b) Categorías de los instrumentos financieros-**

La siguiente tabla muestra la jerarquía de valor razonable, la categoría del instrumento financiero y su valor razonable:

|                                                            | <b>Jerarquía</b> | <b>Categoría</b>      |    | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|----|-------------|-------------|
| <u>Activos financieros:</u>                                |                  |                       |    |             |             |
| Efectivo                                                   | -                | Costo amortizado      | \$ | 1,290,777   | 1,201,578   |
| Cuentas por cobrar                                         | -                | Costo amortizado      |    | 27,584      | -           |
|                                                            |                  | Valor razonable con   |    |             |             |
| Inversión en fideicomisos no consolidables                 | 3                | cambios en resultados | \$ | 183,459,229 | 169,753,621 |
| <u>Pasivos financieros:</u>                                |                  |                       |    |             |             |
| Cuentas por pagar                                          | -                | Costo amortizado      | \$ | 124,837     | 71,818      |
|                                                            |                  | Valor razonable con   |    |             |             |
| Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente | 3                | cambios en resultados | \$ | 184,808,238 | 171,034,081 |

No se revela la jerarquía de valor razonable para los instrumentos cuyo valor en libros es similar a su valor razonable.

(Continúa)





**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**(c) Objetivos de la administración de riesgo financiero-**

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y tasas de interés) y el de crédito y liquidez.

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos.

**(d) Marco de administración de riesgos financieros-**

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua.

*i. Administración del riesgo de crédito*

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por el valor en libros de los activos financieros.

*ii. Administración del riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Fideicomiso.

Normalmente, el Fideicomiso se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros a la fecha de los estados financieros separados. Los importes se presentan brutos y no descontados:

| 31 de diciembre de 2024          | Importe en libros | Flujos de efectivo contractuales |                 |            |          |          |               |
|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------|------------|----------|----------|---------------|
|                                  |                   | Total                            | 2 meses o menos | 2-12 meses | 1-2 años | 2-5 años | Más de 5 años |
| Pasivos financieros no derivados |                   |                                  |                 |            |          |          |               |
| Cuentas por pagar                | \$ 124,837        | 124,837                          | -               | 124,837    | -        | -        | -             |
|                                  | \$ 124,837        | 124,837                          | -               | 124,837    | -        | -        | -             |

| 31 de diciembre de 2023          | Importe en libros | Flujos de efectivo contractuales |                 |            |          |          |               |
|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------|------------|----------|----------|---------------|
|                                  |                   | Total                            | 2 meses o menos | 2-12 meses | 1-2 años | 2-5 años | Más de 5 años |
| Pasivos financieros no derivados |                   |                                  |                 |            |          |          |               |
| Cuentas por pagar                | \$ 71,818         | 71,818                           | -               | 71,818     | -        | -        | -             |
|                                  | \$ 71,818         | 71,818                           | -               | 71,818     | -        | -        | -             |

*iii. Administración del riesgo de mercado*

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

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

a) Administración del riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación, cotizadas en moneda extranjera (pesos mexicanos).

Por otro lado, el Fideicomiso tiene políticas de inversión preestablecidas que determinan los montos de efectivo a mantener en cada tipo de moneda, logrando coberturas naturales de este riesgo.

|                                                    | 31 de diciembre de 2024<br>MXP | 31 de diciembre de 2023<br>MXP |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Efectivo                                           | \$ 277,753                     | 1,738,973                      |
| Impuesto al valor agregado por recuperar           | 3,151,424                      | 2,545,856                      |
| Cuentas por pagar                                  | (1,105,571)                    | (751,979)                      |
| Exposición neta del Estado de Situación Financiera | \$ 2,323,606                   | 3,532,850                      |

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**Análisis de sensibilidad**

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible en MXP al 31 de diciembre de 2024 y 2023 habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera y afectado los resultados en los montos que se muestran a continuación:

|                                | <b>Fortalecimiento</b> | <b>Debilitamiento</b> |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>31 de diciembre de 2024</b> |                        |                       |
| <i>MXP (movimiento del 5%)</i> | \$ 5,732               | (5,732)               |
| <b>31 de diciembre de 2023</b> |                        |                       |
| <i>MXP (movimiento del 5%)</i> | \$10,456               | (10,456)              |

**Administración del riesgo de tasa de interés**

El Fideicomiso no obtuvo préstamos o financiamiento alguno en forma directa, por lo que no está expuesto a una tasa de interés.

**(5) Efectivo-**

El efectivo se integra por depósitos en cuentas bancarias como se muestra a continuación:

|                    | <b>2024</b>  | <b>2023</b> |
|--------------------|--------------|-------------|
| Efectivo en bancos | \$ 1,290,777 | 1,201,578   |

**(6) Posición en moneda extranjera-**

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta al dólar convertido a la moneda de informe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son como se indica a continuación:

|                              | <b>2024<br/>MXP</b> | <b>2023<br/>MXP</b> |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Activos:                     |                     |                     |
| A corto plazo                | \$ 3,429,177        | 4,284,829           |
| Pasivos:                     |                     |                     |
| A corto plazo                | (1,105,571)         | (751,979)           |
| <b>Posición activa, neta</b> | <b>\$ 2,323,606</b> | <b>3,532,850</b>    |

Para efectos de conversión, se utilizó como moneda de registro el peso mexicano y como moneda funcional y de informe el dólar estadounidense.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se registraron (\$31,755) y \$12,287, respectivamente de pérdida y utilidad cambiaria por los efectos de conversión de monedas extranjeras.

El tipo de cambio utilizado en los diferentes procesos de conversión en relación con la moneda de informe al 31 diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

| País de origen            | Moneda | Tipo de cambio<br>2024 | Tipo de cambio<br>2023 |
|---------------------------|--------|------------------------|------------------------|
| Estados Unidos de América | Dólar  | 20.5103                | 16.8935                |

El Fideicomiso es una entidad constituida bajo las leyes mexicanas que para efectos legales y fiscales requiere que sus transacciones se registren en pesos. Sin embargo, los principales gastos de administración, así como sus flujos de efectivo están denominados preponderantemente en dólares, la cual representa su moneda funcional.

**(7) Inversiones en fideicomisos no consolidables -**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso tiene las siguientes participaciones en los siguientes Fideicomisos:

| Inversiones                                        | %<br>Tenencia | Valor razonable<br>al 31 de<br>diciembre de<br>2023 | Aportaciones<br>de patrimonio | Retornos de<br>patrimonio | Ajuste<br>valuación | Valor razonable<br>al 31 de<br>diciembre de<br>2024 |
|----------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Ares Real Estate Fondo<br>III 4958 (Serie A)*      | 19.61%        | 106,990,039                                         | 2,745,165                     | (10,437)                  | 6,415,040           | 116,139,807                                         |
| Fideicomiso de<br>Co-Inversión F/5110<br>(Serie B) | 12.43%        | 62,763,582                                          | -                             | (37)                      | 4,555,877           | 67,319,422                                          |
|                                                    |               | <b>169,753,621</b>                                  | <b>2,745,165</b>              | <b>(10,474)</b>           | <b>10,970,917</b>   | <b>183,459,229</b>                                  |

\* A partir del 22 de noviembre de 2024; previo a esta fecha el nombre del fideicomiso era Walton Street México Fondo III 4958.

| Inversiones                                        | %<br>Tenencia | Valor razonable<br>al 31 de<br>diciembre de<br>2022 | Aportaciones<br>de patrimonio | Retornos de<br>patrimonio | Ajuste<br>valuación | Valor razonable<br>al 31 de<br>diciembre de<br>2023 |
|----------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Walton Street México<br>Fondo III 4958 (Serie A)   | 19.61%        | 66,378,064                                          | 30,392,899                    | (1)                       | 10,219,077          | 106,990,039                                         |
| Fideicomiso de<br>Co-Inversión F/5110<br>(Serie B) | 12.43%        | -                                                   | 50,386,180                    | (28,514)                  | 12,405,916          | 62,763,582                                          |
|                                                    |               | <b>66,378,064</b>                                   | <b>80,779,079</b>             | <b>(28,515)</b>           | <b>22,624,993</b>   | <b>169,753,621</b>                                  |

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**Inversiones atribuibles a la Serie A:**

El 23 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó el compromiso de inversión a través del vehículo de inversión denominado “Ares Real Estate México Fondo III 4958” (antes Walton Street México Fondo III 4958) (“Ares Fondo III 4958”) por un monto de \$100,000,000, de conformidad con la cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

El 24 de junio de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la primera llamada de capital de inversión de Ares Fondo III 4958, por \$2,285,452.

**Junio 2021**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ 2,285,452 |
|----------------------------|--------------|

El 20 de agosto de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital de inversión de Ares Fondo III 4958, \$3,327,681.

**Agosto 2021**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ 3,327,681 |
|----------------------------|--------------|

El 21 de septiembre de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la tercera llamada de capital de inversión de Ares Fondo III 4958, por \$9,983,045.

**Septiembre 2021**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ 9,983,045 |
|----------------------------|--------------|

El 22 de octubre de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la cuarta llamada de capital de inversión de Ares Fondo III 4958, por \$13,088,880.

**Octubre 2021**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ 13,088,880 |
|----------------------------|---------------|

El 4 marzo de 2022 el Fideicomiso formo parte de la incorporación de nuevos inversionistas en el Ares Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de \$2,345,454, más IVA e intereses, sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión. La utilidad en venta por derechos fideicomisarios, fue de \$208,227.

El 14 de marzo de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la quinta llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$28,772,298, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Marzo 2022**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ 28,772,298 |
|----------------------------|---------------|

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 30 de marzo de 2022 el Fideicomiso formo parte de la incorporación de un nuevo inversionista del Ares Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de \$2,155,829, más IVA e intereses, sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión. La utilidad en venta por derechos fideicomisarios, fue de \$191,393.

El 30 de septiembre de 2022, se informó por parte del administrador del Ares Fondo III 4958 un ajuste en el cálculo por la entrada de nuevos inversionistas cuyos convenios de adhesión se firmaron el 4 de marzo de 2022, lo que originó una aportación adicional del Fideicomiso por un monto de \$45,614; ya se recibió el reembolso por parte de los inversionistas. Este reembolso origino un ajuste en pérdida en venta por derechos fideicomisarios de \$4,050.

El 2 de agosto de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la sexta llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$5,490,330, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Agosto 2022**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ 5,490,330 |
|----------------------------|--------------|

El 16 de noviembre de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la séptima llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$3,333,415, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Noviembre 2022**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ 3,333,415 |
|----------------------------|--------------|

El 15 de febrero de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la octava llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$10,784,577, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Febrero 2023**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ 10,784,577 |
|----------------------------|---------------|

El 20 de junio de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la novena llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$12,745,409, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Junio 2023**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ 12,745,409 |
|----------------------------|---------------|

El 25 de julio de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la décima llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$6,862,913, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Julio 2023**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ 6,862,913 |
|----------------------------|--------------|

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 21 de diciembre de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la décimo primera llamada de capital al Ares Fondo III 4958 por \$2,745,165, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Enero 2024**

|                            |    |             |
|----------------------------|----|-------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | \$2,745,165 |
|----------------------------|----|-------------|

El 15 de febrero de 2024 y 2023 se recibió una distribución de Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancia, por la cantidad de \$10,437 y \$1, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el Fideicomiso Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), de acuerdo con su porcentaje de participación por un importe total de \$116,139,807 y \$106,990,039, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el incremento en el valor razonable de la inversión en el Fideicomiso no consolidable derivado de la valuación fue por \$6,415,040 y \$10,219,077, respectivamente.

**Inversiones atribuibles a la Serie B:**

El 21 de junio de 2023 se firmó el Convenio de Adhesión para invertir a través del Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110 (el "Fideicomiso de Co-Inversión F/5110"), con la finalidad de adquirir de un portafolio de sociedades y fideicomisos, que en su interior tiene propiedades de inversión de naturaleza industrial, ligados con contratos de financiamiento bancario y contratos de arrendamiento en operación.

El compromiso de inversión a través del Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 mediante la "Serie B" es por un monto de \$54,322,475.

El 23 de junio de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la primera llamada de capital al Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 por \$50,386,180, de acuerdo con su compromiso de inversión.

**Junio 2023**

|                            |    |              |
|----------------------------|----|--------------|
| Aportación del Fideicomiso | \$ | \$50,386,180 |
|----------------------------|----|--------------|

El 2 de octubre de 2023, se recibió un reembolso de \$28,514, por un excedente de la aportación para gastos de estructuración.

El 15 de febrero de 2024, se recibió una distribución del Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancia, por la cantidad de \$37.

Al 31 diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el Fideicomiso de Co-Inversión F/5110, de acuerdo con su porcentaje de participación por un importe total de \$67,319,422 y \$62,763,582, respectivamente.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el incremento en el valor razonable de la inversión en el Fideicomiso no consolidable derivado de la valuación fue por \$4,555,877 y \$12,405,916, respectivamente.

Dada la naturaleza de la inversión del Fideicomiso, se utiliza una metodología de valuación combinada con enfoque de flujos descontados de efectivo y enfoque de costos, los cuales se asemejan al valor de mercado.

Los cambios en el valor razonable de la inversión en los fideicomisos no consolidables durante el periodo de operaciones son producto principalmente los siguientes factores: i) adquisiciones nuevas; ii) fluctuaciones en el tipo de cambio; y iii) reconocimiento de los gastos de operación.

**(8) Operaciones con partes relacionadas-**

**Serie A**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se incurrieron honorarios correspondientes a la comisión por administración pagados a través del fideicomiso Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) por un monto de \$1,615,515 y \$1,848,650, respectivamente.

**Serie B**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se incurrieron honorarios correspondientes a la comisión por administración pagados a través del Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110 por un monto de \$128,009 y \$68,775, respectivamente.

**(9) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes-**

**Serie A:**

Como se menciona en la nota 1, el 1o. de junio de 2021, el Fideicomiso realizó una oferta pública de Certificados bursátiles "Serie A" emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto máximo de la emisión \$100,000,000.

El 3 de junio de 2021, se realizó la emisión inicial y liquidación de 200,000 "Certificados Serie A", a un precio de \$100.00, el monto total de la emisión inicial es de \$20,000,000.

El 25 de octubre de 2021, se publicó el aviso con fines informativos para atender la primera llamada de capital del Fideicomiso. El 9 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional y liquidación de 200,000 "Certificados Serie A", a un precio de \$50.00, el monto total de la primera emisión adicional es de \$10,000,000.

El 15 de febrero de 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$11,458.

(Continúa)





**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 15 de marzo de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender la segunda llamada de capital del Fideicomiso. El 30 de marzo de 2022 se realizó la segunda emisión adicional y liquidación de 1,151,996 Certificados "Serie A" a un precio de \$25.00, el monto de la segunda emisión adicional es de \$28,799,900.

El 2 de agosto de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender la tercera llamada de capital del Fideicomiso. El 16 de agosto de 2022 se realizó la tercera emisión adicional y liquidación de 79,996 Certificados "Serie A" a un precio de \$12.50, el monto de la tercera emisión adicional es de \$999,950.

El 16 de noviembre de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender cuarta llamada de capital del Fideicomiso. El 2 de diciembre de 2022 se realizó la cuarta emisión adicional y liquidación de 543,998 Certificados "Serie A" a un precio de \$6.25, el monto de la cuarta emisión adicional es de \$3,399,988.

El 15 de febrero de 2023 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$1.

El 15 de febrero de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender quinta llamada de capital del Fideicomiso. El 2 de marzo de 2023 se realizó la quinta emisión adicional y liquidación de 3,391,996 Certificados "Serie A" a un precio de \$3.125, el monto de la quinta emisión adicional es de \$10,599,988.

El 20 de junio de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender sexta llamada de capital del Fideicomiso. El 7 de julio de 2023 se realizó la sexta emisión adicional y liquidación de 8,207,996 Certificados "Serie A" a un precio de \$1.5625, el monto de la sexta emisión adicional es de \$12,824,994.

El 25 de julio de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender séptima llamada de capital del Fideicomiso. El 9 de agosto de 2023 se realizó la séptima emisión adicional y liquidación de 9,215,996 Certificados "Serie A", a un precio de \$0.78125; el monto total de la séptima emisión adicional es de \$7,199,998.

El 21 de diciembre de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender octava llamada de capital del Fideicomiso. El 12 de enero de 2024 se realizó la octava emisión adicional y liquidación de 5,887,997 Certificados "Serie A", a un precio de \$0.390625; el monto total de la octava emisión adicional es de \$2,299,999.

El 3 de septiembre de 2024 se publicó el aviso con fines informativos para atender novena llamada de capital del Fideicomiso. El 19 de septiembre de 2024 se realizó la novena emisión adicional y liquidación de 4,863,994 Certificados "Serie A", a un precio de \$0.1953125; el monto total de la octava emisión adicional es de \$949,999.

El 15 de febrero de 2024 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$10,437.

El plazo de vigencia de la emisión es de 18,261 días naturales equivalentes a aproximadamente 50 años, contados a partir de la fecha de emisión inicial de los Certificados "Serie A"; en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2024, el monto total de las aportaciones realizadas por los Tenedores y Fideicomitente es como se muestra en la siguiente página.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**Monto de la emisión de la serie A:**

|                                                | Número de<br>certificados<br>bursátiles | Valor nominal de<br>los certificados<br>bursátiles | Monto      |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|
| Emisión inicial, Serie A                       | 200,000                                 | \$ 100.0000000                                     | 20,000,000 |
| Primera Llamada de Capital – noviembre de 2021 | 200,000                                 | \$ 50.0000000                                      | 10,000,000 |
| Segunda Llamada de Capital – marzo de 2022     | 1,151,996                               | \$ 25.0000000                                      | 28,799,900 |
| Tercera Llamada de Capital – agosto de 2022    | 79,996                                  | \$ 12.5000000                                      | 999,950    |
| Cuarta Llamada de Capital – noviembre de 2022  | 543,998                                 | \$ 6.2500000                                       | 3,399,988  |
| Quinta Llamada de Capital – febrero de 2023    | 3,391,996                               | \$ 3.1250000                                       | 10,599,988 |
| Sexta Llamada de Capital – junio de 2023       | 8,207,996                               | \$ 1.5625000                                       | 12,824,994 |
| Séptima Llamada de Capital – julio de 2023     | 9,215,996                               | \$ 0.7812500                                       | 7,199,998  |
| Octava Llamada de Capital – enero de 2024      | 5,887,997                               | \$ 0.3906250                                       | 2,299,999  |
| Novena Llamada de Capital – septiembre de 2024 | 4,863,994                               | \$ 0.1953125                                       | 949,999    |

**Serie B:**

Como se menciona en la nota 1, el 22 de mayo de 2023, el Fideicomiso realizó una oferta pública de Certificados bursátiles “Serie B” emitidos bajo el mecanismo de derechos de suscripción, por un monto máximo de la emisión \$65,000,000.

El 16 de junio de 2023, se realizó la emisión inicial y liquidación de 500,000 Certificados “Serie B”, a un precio de \$100.00, el monto total de la emisión inicial es de \$50,000,000.

El 5 de julio de 2023 se hizo una Colocación de derechos de suscripción adicionales por 9,997 “Certificados de la Serie B”, a un precio de \$100.00, el monto total de la primera colocación adicional es de \$999,700.

El 15 de febrero de 2024 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$37.

El plazo de vigencia de la emisión es de 17,519 días naturales equivalentes a aproximadamente 48 años, contados a partir de la fecha de Colocación inicial de los “Certificados Serie B”.

Al 31 de diciembre de 2024, el monto total de las aportaciones realizadas por los Tenedores y Fideicomitente es como se muestra a continuación:

**Monto de la emisión de la serie B:**

|                                                                  | Número de<br>certificados<br>bursátiles | Valor nominal de<br>los certificados<br>bursátiles | Monto      |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|
| Monto de Colocación inicial, Serie B                             | 500,000                                 | \$ 100                                             | 50,000,000 |
| Primera Colocación de Derechos de Suscripción –<br>julio de 2023 | 9,997                                   | \$ 100                                             | 999,700    |

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

A continuación, se presenta la conciliación de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

*Conciliación de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes:*

|                                                                                      |           | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Saldo al inicio del año                                                              | \$        | 171,034,081        | 67,127,166         |
| Aportaciones recibidas durante el año                                                |           | 3,249,998          | 81,624,680         |
| Distribuciones realizadas a tenedores y fideicomitente                               |           | (10,474)           | (1)                |
| Incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año |           | 10,534,633         | 22,282,236         |
| <b>Saldo al final del año</b>                                                        | <b>\$</b> | <b>184,808,238</b> | <b>171,034,081</b> |

**Serie A:**

|                                                                                      |           |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Saldo al inicio del año                                                              | \$        | 107,756,645        | 67,127,166         |
| Aportaciones recibidas durante el año                                                |           | 3,249,998          | 30,624,980         |
| Distribuciones realizadas a tenedores y fideicomitente                               |           | (10,437)           | (1)                |
| Incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año |           | 6,127,040          | 10,004,500         |
| <b>Saldo al final del año</b>                                                        | <b>\$</b> | <b>117,123,246</b> | <b>107,756,645</b> |

**Serie B:**

|                                                                                      |           |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del año                                                              | \$        | 63,277,436        | -                 |
| Aportaciones recibidas durante el año                                                |           | -                 | 50,999,700        |
| Distribuciones realizadas a tenedores y fideicomitente                               |           | (37)              | -                 |
| Incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año |           | 4,407,593         | 12,277,736        |
| <b>Saldo al final del año</b>                                                        | <b>\$</b> | <b>67,684,992</b> | <b>63,277,436</b> |

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios. El fideicomitente, el fiduciario, el representante común, el administrador, el intermediario colocador, el agente estructurador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los certificados bursátiles, salvo en el caso del fiduciario con los recursos que forman parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, conforme a lo previsto en el contrato del Fideicomiso. En caso de que los Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios resulten insuficientes para hacer distribuciones conforme a los certificados bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho a reclamar al fideicomitente, al administrador, al representante común, al fiduciario, al intermediario colocador y/o al agente estructurador ni a sus respectivas subsidiarias o afiliadas, el pago de dichas cantidades. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Activos netos del fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

No obstante, lo anterior, los certificados darán a los Tenedores el derecho de recibir las distribuciones, en el entendido de que, por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

Los costos relacionados con la emisión representan los costos de la constitución, estructuración y emisión de los Certificados Bursátiles.

El Administrador, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fiduciario para que distribuya el Flujo Neto del Fideicomiso con respecto a una Serie o Subserie en particular de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Las Distribuciones en efectivo serán realizadas en Dólares a través de Indeval; en el entendido, que de conformidad con el artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago contraídas dentro o fuera de México en moneda extranjera pero pagaderas en México, para ser cumplidas en México, se deberán solventar en México mediante la entrega de la cantidad equivalente en Pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en la que se realice el pago correspondiente.

**(10) Impuesto a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR) e impuesto al valor agregado (IVA))-**

La Ley del ISR a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores. Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso tiene naturaleza empresarial para efectos fiscales, realizando actividades empresariales con fines de lucro, sin embargo, durante el ejercicio de 2024 y 2023 llevó a cabo la aplicación de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF) vigente durante el ejercicio de 2024, por lo que de conformidad con la legislación fiscal vigente no presentó pagos provisionales de ISR por cuenta de los fideicomisarios. En materia de Impuesto al Valor Agregado (IVA), el Fideicomiso presentó pagos definitivos de este impuesto de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

El Fideicomiso determinará en materia del ISR, el resultado o pérdida fiscal y este deberá ser asignado a los fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso. En el caso de pérdida fiscal, la misma podrá ser amortizada únicamente contra utilidades fiscales futuras a ser determinadas por el propio fideicomiso. Asimismo, cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones establecidas en cada Ley, incluso el de efectuar pagos provisionales.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrará como distribución de deuda cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

**(11) Valor razonable de los instrumentos financieros-**

*Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado*

La Administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros separados, se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

*Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera*

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. Valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

- i) Enfoque de ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.
- ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra - venta de negocios o inversiones similares.
- iii) Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

De acuerdo con los criterios de las NIIF, en algunos casos, es apropiado utilizar una sola técnica de valuación. Sin embargo, en otras circunstancias, será apropiado utilizar múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable.

Para la valuación de capital privado, cuando una inversión se ha realizado en un periodo reciente, 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.

Para determinar el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos, se utilizó una metodología de valuación combinada con un enfoque de flujos descontados de efectivo y enfoque de costos, los cuales se asemejan al valor de mercado, para obtener una medición apropiada del valor razonable. Cabe mencionar que las metodologías de valuación de acuerdo con NIIF 13, son adaptadas según la industria. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la metodología utilizada por el valuador independiente para la determinación del valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos, se estimó en base en la parte alícuota del valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés).

Análisis de sensibilidad

Los valores de la inversión en fideicomisos no consolidables han sido sensibilizados con el objetivo de identificar la exposición del valor de los certificados a cambios variables clave. El resultado es resumido como sigue:

**Serie A:**

| Inversión en fideicomiso               | Valor activo  | Valor certificado | Variación |
|----------------------------------------|---------------|-------------------|-----------|
| Valor base                             | \$116,139,807 | 3.47              | 0.00%     |
| Fideicomiso de inversión (escenario 1) | \$121,946,797 | 3.64              | +4.96%    |
| Fideicomiso de inversión (escenario 1) | \$110,332,817 | 3.29              | -4.96%    |
| Fideicomiso de inversión (escenario 2) | \$133,560,778 | 3.99              | +14.87%   |
| Fideicomiso de inversión (escenario 2) | \$98,718,836  | 2.95              | -14.87%   |

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Para los activos valuados por la metodología de “DCF” (escenario 1) se modeló una variación de +/- 5% y 15% a la tasa de descuento y para los activos valuados a costo (escenario 2), se modeló una variación de +/- 5% y 15% directamente al valor del activo.

**Serie B:**

| Inversión en fideicomiso               | Valor activo | Valor certificado | Variación |
|----------------------------------------|--------------|-------------------|-----------|
| Valor base                             | \$67,319,422 | 132.72            | 0.00%     |
| Fideicomiso de inversión (escenario 1) | \$70,685,393 | 139.32            | +4.97%    |
| Fideicomiso de inversión (escenario 1) | \$63,953,451 | 126.12            | -4.97%    |
| Fideicomiso de inversión (escenario 2) | \$77,417,335 | 152.52            | +14.92%   |
| Fideicomiso de inversión (escenario 2) | \$57,221,509 | 112.92            | -14.92%   |

Para los activos valuados por la metodología de “DCF” (escenario 1) se modeló una variación de +/- 5% y 15% a la tasa de descuento y para los activos valuados a costo (escenario 2), se modeló una variación de +/- 5% y 15% directamente al valor del activo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- **Nivel 1:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- **Nivel 2:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- **Nivel 3:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

**Variables no observables significativas –**

- Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada de Estados Unidos de América y México por los siguientes cinco años (2.50% y 5.00%, respectivamente).
- Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada propiedad con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, y los meses de no ocupación (“down time”).

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

- Ingreso por renta neta proyectado mensualmente para cada contrato vigente, respecto a la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.
- Tasas de descuento utilizadas (rango de 8.74% a 9.27%) es un costo de capital promedio ponderado ("WACC" por sus siglas en inglés) en dólares en línea con los ingresos generados por el proyecto (antes de impuestos), utilizando la estructura deuda-capital que las inversiones presentan al 31 de diciembre de 2024.
- "Cap rate" de salida utilizadas en la valuación de entre 7.00% y 8.15%, determinadas tomando en cuenta transacciones comparables históricas para activos similares, dependiendo de las características de cada activo, incluyendo, pero no limitado a el tipo de propiedad, su ubicación, calidad del activo y submercado.

**Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable –**

El valor razonable estimado aumentaba (disminuía) si:

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado era mayor (menor);
- Los períodos de desocupación eran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación era mayor (menor);
- Los períodos gratuitos eran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo era menor (mayor);

A continuación, se presenta la información cuantitativa por insumos no observables que afectan las valuaciones, principalmente, en las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3, que se tienen a través de la inversión en Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958):

| Fideicomiso          | Proyecto           | Técnica de valuación                             | Datos de entrada significativos no observables                                                                      | Sensibilidad                                                                                                           |
|----------------------|--------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fideicomiso CIB/3676 | Portafolio II      | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados) | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.13% y 8.94%, respectivamente, de WACC* | Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso CIB/3676 | Santa Catarina III | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados) | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.26% y 9.94%, respectivamente, de WACC* | Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso CIB/3683 | Mezquite           | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados) | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.06% y 8.70%, respectivamente, de WACC* | Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa |

\* Costo de capital promedio ponderado o "WACC" por sus siglas en inglés, en dólares en línea con los ingresos generados por el proyecto (antes de impuestos), utilizando la estructura de deuda-capital.

(Continúa)





**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

| Fideicomiso                                   | Proyecto                       | Técnica de valuación                                              | Datos de entrada significativos no observables                                                                      | Sensibilidad                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fideicomiso CIB/3832                          | Álamos                         | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.09% y 8.71%, respectivamente, de WACC* | Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso CIB/3685                          | LaZBoy                         | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.09% y 9.44%, respectivamente, de WACC* | Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso CIB/3739                          | Altea                          | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.21% y 9.15%, respectivamente, de WACC* | Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso F/5108                            | Parque Industrial Querétaro    | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.26% y 9.74%, respectivamente, de WACC* | Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso F/5108                            | Querétaro SLB                  | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.27% y 9.92%, respectivamente, de WACC* | Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso F/5108                            | Ciudad Juárez                  | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados) a partir de 2024 | La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2024 es de 9.25% de WACC*                                      | Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa |
| Fideicomiso F/3420, F/3421, F/3422 & CIB/3501 | Portafolio Industrial Nacional | Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)                  | Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 8.74% y 8.81%, respectivamente, de WACC* | Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa |

\* Costo de capital promedio ponderado o "WACC" por sus siglas en inglés, en dólares en línea con los ingresos generados por el proyecto (antes de impuestos), utilizando la estructura de deuda-capital

## (12) Información por series-

Como se menciona en la nota 1, el Fideicomiso emitió Certificados de bursátiles fiduciarios inmobiliarios Serie A y Serie B, que corresponden a sus series sobre los que debe informar. Cada una de estas series fue emitida en 2021 y 2023, respectivamente.

(Continúa)





**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**Estados de situación financiera separados al 31 de diciembre de 2024 y 2023:**

**2024**

| <b>Activo</b>                                                                        |           | <b>Serie A</b>     | <b>Serie B</b>    | <b>2024</b>        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Efectivo                                                                             | \$        | 921,623            | 369,154           | 1,290,777          |
| Cuentas por cobrar                                                                   |           | 13,792             | 13,792            | 27,584             |
| Impuesto al valor agregado por recuperar                                             |           | 131,996            | 23,489            | 155,485            |
| Inversión en fideicomisos                                                            |           | 116,139,807        | 67,319,422        | 183,459,229        |
| <b>Total de activo</b>                                                               | <b>\$</b> | <b>117,207,218</b> | <b>67,725,857</b> | <b>184,933,075</b> |
| <b>Pasivo</b>                                                                        |           | <b>Serie A</b>     | <b>Serie B</b>    | <b>2024</b>        |
| Cuentas por pagar                                                                    | \$        | 83,972             | 40,865            | 124,837            |
| Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente                           |           | 117,123,246        | 67,684,992        | 184,808,238        |
| <b>Total del pasivo y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente</b> | <b>\$</b> | <b>117,207,218</b> | <b>67,725,857</b> | <b>184,933,075</b> |

**2023**

| <b>Activo</b>                                                                        |           | <b>Serie A</b>     | <b>Serie B</b>    | <b>2023</b>        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Efectivo                                                                             | \$        | 672,867            | 528,711           | 1,201,578          |
| Impuesto al valor agregado por recuperar                                             |           | 137,261            | 13,439            | 150,700            |
| Inversión en fideicomisos                                                            |           | 106,990,039        | 62,763,582        | 169,753,621        |
| <b>Total de activo</b>                                                               | <b>\$</b> | <b>107,800,167</b> | <b>63,305,732</b> | <b>171,105,899</b> |
| <b>Pasivo</b>                                                                        |           | <b>Serie A</b>     | <b>Serie B</b>    | <b>2023</b>        |
| Cuentas por pagar                                                                    | \$        | 43,522             | 28,296            | 71,818             |
| Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente                           |           | 107,756,645        | 63,277,436        | 171,034,081        |
| <b>Total del pasivo y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente</b> | <b>\$</b> | <b>107,800,167</b> | <b>63,305,732</b> | <b>171,105,899</b> |

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**Estados separados de resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023:**

**2024**

|                                                                                | <b>Serie A</b> | <b>Serie B</b> | <b>2024</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos no consolidables | \$ 6,415,040   | 4,555,877      | 10,970,917  |
| Otros ingresos                                                                 | 21,129         | 985            | 22,114      |
|                                                                                | 6,436,169      | 4,556,862      | 10,993,031  |
| Gastos de Operación:                                                           |                |                |             |
| Honorarios                                                                     | 131,178        | 108,192        | 239,370     |
| Gastos de mantenimiento                                                        | 92,960         | 27,802         | 120,762     |
| Seguros                                                                        | 25,529         | 16,598         | 42,127      |
| Otros                                                                          | 22,811         | 1,573          | 24,384      |
| Total de gastos de operación                                                   | 272,477        | 154,167        | 426,644     |
| Utilidad de operación                                                          | 6,163,692      | 4,402,695      | 10,566,387  |
| (Pérdida) Utilidad cambiaria, neta                                             | (36,652)       | 4,898          | (31,754)    |
| Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente       | \$ 6,127,040   | 4,407,593      | 10,534,633  |

**2023**

|                                                                                | <b>Serie A</b> | <b>Serie B</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos no consolidables | \$ 10,219,077  | 12,405,916     | 22,624,993  |
| Ingresos por intereses                                                         | -              | 485            | 485         |
|                                                                                | 10,219,077     | 12,406,401     | 22,625,478  |
| Gastos de Operación:                                                           |                |                |             |
| Honorarios (1)                                                                 | 184,833        | 128,298        | 313,131     |
| Seguros                                                                        | 40,121         | -              | 40,121      |
| Otros                                                                          | 1,947          | 330            | 2,277       |
| Total de gastos de operación                                                   | 226,901        | 128,628        | 355,529     |
| Utilidad de operación                                                          | 9,992,176      | 12,277,773     | 22,269,949  |
| Utilidad (pérdida) cambiaria, neta                                             | 12,324         | (37)           | 12,287      |
| Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente       | \$ 10,004,500  | 12,277,736     | 22,282,236  |

(1) Los gastos de mantenimiento y honorarios, al 31 de diciembre de 2023, fueron presentados en un solo rubro, como honorarios.

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

**(13) Compromisos-**

El Fideicomiso tiene compromisos en relación al contrato del Fideicomiso y del contrato de Administración celebrado entre Ares Real Estate Cerpi Managers, S. de R. L. de C. V. (antes llamado Walton Street México Cerpi Managers, S. de R. L. de C. V.) y el Fideicomiso, firmado el 26 de mayo de 2021; durante la vigencia de este contrato el Administrador tendrá derecho a instruir por escrito al Fiduciario para que reembolse al Administrador por cualesquiera honorarios, costos y gastos en los que incurra en relación con el cumplimiento de obligaciones legales, contables, regulatorias y fiscales o de cualquier naturaleza relacionadas con las actividades del Fideicomiso, más un margen de utilidad y el IVA que resulte aplicable, incluyendo, sin limitación, costos de empleo y gastos operativos de dichas partes relacionadas o afiliadas del Administrador, según resulte aplicable, para ser justo y razonable con el Fideicomiso.

El Fiduciario podrá, mediante instrucción previa del Administrador, en cualquier momento, requerir a los Tenedores de los Certificados que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso, para realizar pagos del Fideicomiso que el Administrador determine.

**(14) Hechos posteriores-**

El 17 de febrero de 2025 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$164.

El 30 de abril de 2025 se notificó por parte del fideicomiso F/5110, la primera distribución de excedentes de efectivo, menos el ajuste de la comisión por administración aplicable a cada Co-Inversionista. El monto correspondiente a la distribución para el Fideicomiso es por \$9,366,448.70; la distribución se recibió ese mismo día.

**(15) Nuevos pronunciamientos contables -**

Las siguientes normas contables serán efectivas a partir del 1o. de enero de 2025, una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2025 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros separados:

| <b>NIIF nueva o modificada</b>           | <b>Contenido</b>                                                                                        | <b>Aplicable para períodos anuales que inicien el o después de:</b> |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Modificaciones NIC 21                    | Falta de convertibilidad<br>(Efectos en las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera) | 1o. de enero de 2025                                                |
| Modificaciones a la NIIF 9 y a la NIIF 7 | Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros                                                  | 1o. de enero de 2026                                                |

(Continúa)



**Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624**  
(Antes Walton Street México Cerpi Número CIB/3624)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros separados del Fideicomiso en períodos futuros.

La NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” es de aplicación obligatoria a partir del 1o. de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que se presenta el estado de resultados integrales y revelará información adicional en las notas a los estados financieros, esto incluye la revelación de medidas de rendimiento de la gestión que podrían formar parte de los estados financieros. El Fideicomiso está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18”.



---

Información adicional

---

Julio 2025

Referencia: Valuación independiente de la serie A del Fideicomiso CIB/3624 (Clave de pizarra PR CERPI 21D)

Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. 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 3 de junio de 2021, Ares Real Estate CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CERPI") para la serie A del Fideicomiso CIB/3624 por un monto de USD 100 mm con fecha de vencimiento de 2 de junio de 2071
  - El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros

### Conclusión de valor<sup>1</sup>

|                                                                                    |              |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup></b> | USD 3.623491 |
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup></b> | USD 3.623491 |

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

## Conclusión

- Al 31 de marzo de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 3.62 (tres 62/100 USD)

## Resumen de valuación

| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 | Total          |
|------------------------------------------|----------------|
| Valor en libros                          | 121,321,808.00 |
| Valor ajustado                           | 121,321,808.00 |

| Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup> | Por certificado | # certificados | Total          |
|--------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Valor en libros                | 3.623491        | 33,743,969     | 122,270,984.00 |
| Valor ajustado                 | 3.623491        | 33,743,969     | 122,270,984.00 |

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> USD 3.623491

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> USD 3.623491

## Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

| Activo                                     |                | Pasivo                                  |           |
|--------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|-----------|
| F Efectivo                                 | 849,891.00     | F Proveedores y otras cuentas por pagar | 50,327.00 |
| F Cuentas por cobrar                       | 13,724.00      | F Partes relacionadas                   | -         |
| F Impuestos por recuperar                  | 135,888.00     | F Impuestos por pagar                   | -         |
| A Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 | 121,321,808.00 |                                         |           |

|               |                |                           |                |
|---------------|----------------|---------------------------|----------------|
|               |                | Patrimonio                | 122,270,984.00 |
| Total activos | 122,321,311.00 | Total Pasivo y patrimonio | 122,321,311.00 |

## Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

| Activos financieros a valor razonable                                      | Valor activo   | Valor certificado | Var.    |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------|
| Valor base                                                                 | 121,321,808.00 | 3.62              | 0.00%   |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 1)   | 127,387,898.40 | 3.80              | +4.96%  |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 1) | 115,255,717.60 | 3.44              | -4.96%  |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 2)   | 139,520,079.20 | 4.16              | +14.88% |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 2) | 103,123,536.80 | 3.08              | -14.88% |

## Valuaciones históricas

|                    | Período | Número de certificados | Valor certificado <sup>2</sup> | Patrimonio contable |
|--------------------|---------|------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Trimestre actual   | 2025.Q1 | 33,743,969             | 3.623491                       | 122,270,984.00      |
| Trimestre Previo 1 | 2024.Q4 | 33,743,969             | 3.470939                       | 117,123,246.00      |
| Trimestre Previo 2 | 2024.Q3 | 33,743,969             | 3.488839                       | 117,727,275.00      |
| Trimestre Previo 3 | 2024.Q2 | 28,879,975             | 3.923589                       | 113,313,152.00      |

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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

# Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte la serie A del Fideicomiso CIB/3624 cuenta con las siguientes inversiones:

| Inversión <sup>1</sup> | Descripción                                                                                                                                                                                         | Monto <sup>2</sup> | Metodología de valuación <sup>3</sup>                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3T 2021                |                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                                                                                                     |
| Inversión en fondo     | Inversión en el fondo Ares Real Estate México Fondo III 4958, el cual ha realizado actualmente seis inversiones en proyectos inmobiliarios de tipo industrial, así como en un fideicomiso de gastos | USD 121,321,808.00 | NAV reportado por el administrador con base en lo reportado por el valuador independiente de Ares Real Estate México Fondo III 4958 |

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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 decrementa a lo largo del tiempo

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



# Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales<sup>1</sup> reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas<sup>2</sup>

## Metodologías de valuación bajo IFRS 13<sup>3</sup>

### Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran 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

- 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

- 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 IPEV<sup>1</sup>. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

<sup>1</sup> Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose 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 apegarse 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

<sup>2</sup> 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

<sup>3</sup> 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 Reporteo 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Fecha de reporte:                                                     | Favor de referirse a la página 1 del presente reporte                                                                                                                    |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la página 2 del presente reporte                                                                                                                    |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos valuados:                                                     | Favor de referirse a la página 3 del presente reporte                                                                                                                    |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            |                                                                                                                                                                          |
| 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 2<sup>1</sup> y N Bis 5<sup>2</sup> 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 a la Serie A del Fideicomiso CIB/3624 desde el año 2021
- 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

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

<sup>2</sup> 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.
- 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.

Julio 2025

Referencia: Valuación independiente de la Serie B del Fideicomiso CIB/3624 (Clave de pizarra PRCERPI 23D)

Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L 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

- Derivado de los acuerdos adoptados mediante resolución unánime con fecha 8 de mayo 2023, adoptadas fuera de la Asamblea de Tenedores (las "Resoluciones"), mediante las cuales se aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo la emisión de la primera serie subsecuente de la Serie A (la "Serie B") con un monto máximo de colocación de USD 65 mm
- El 15 de junio de 2023, Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") hizo la colocación inicial a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "Cerpi Serie B") para el fideicomiso CIB/3624 por un monto de USD 50 mm
  - El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros

#### Conclusión de valor<sup>1</sup>

|                                                                                    |                |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup></b> | USD 133.186793 |
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup></b> | USD 133.383234 |

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

## Conclusión

- Al 31 de marzo de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 133.19 (ciento treinta y tres 19/100 USD)

## Resumen de valuación

| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 |                 |                | Total         |
|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|
| Valor en libros                                   |                 |                | 67,575,770.00 |
| Valor ajustado                                    |                 |                | 67,575,770.00 |
|                                                   |                 |                |               |
| Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup>                    | Por certificado | # certificados | Total         |
| Valor en libros                                   | 133.186793      | 509,997        | 67,924,865.00 |
| Valor ajustado                                    | 133.186793      | 509,997        | 67,924,865.00 |

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> USD 133.186793

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> USD 133.383234

## Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

| Activo                                              |               | Pasivo                                  |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|
| F Efectivo                                          | 322,542.00    | F Proveedores y otras cuentas por pagar | 19,046.00     |
| F Cuentas por cobrar partes relacionadas            | 13,792.00     | F Partes relacionadas                   | -             |
| F Impuestos por recuperar                           | 31,807.00     | F Impuestos por pagar                   | -             |
| A Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 | 67,575,770.00 |                                         |               |
|                                                     |               | Patrimonio                              | 67,924,865.00 |
| Total activos                                       | 67,943,911.00 | Total Pasivo y patrimonio               | 67,943,911.00 |

## Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

| Activos financieros a valor razonable                                               | Valor activo  | Valor certificado | Var.    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|---------|
| Valor base                                                                          | 67,575,770.00 | 133.19            | 0.00%   |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación al alza escenario 1)   | 70,954,558.50 | 139.81            | +4.97%  |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación a la baja escenario 1) | 64,196,981.50 | 126.56            | -4.97%  |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación al alza escenario 2)   | 77,712,135.50 | 153.06            | +14.92% |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación a la baja escenario 2) | 57,439,404.50 | 113.31            | -14.92% |

## Valuaciones históricas

|                    | Periodo | Número de certificados | Valor certificado <sup>2</sup> | Patrimonio contable |
|--------------------|---------|------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Trimestre actual   | 2025.Q1 | 509,997                | 133.186793                     | 67,924,865.00       |
| Trimestre Previo 1 | 2024.Q4 | 509,997                | 132.716452                     | 67,684,992.12       |
| Trimestre Previo 2 | 2024.Q3 | 509,997                | 139.646402                     | 71,219,246.00       |
| Trimestre Previo 3 | 2024.Q2 | 509,997                | 132.142530                     | 67,392,294.00       |

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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

# Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte la serie B del Fideicomiso CIB/3624 cuenta con las siguientes inversiones:

| Inversión <sup>1</sup> | Descripción                                                                                                                                                                                                         | Monto <sup>2</sup> | Metodología de valuación <sup>3</sup>                                                                                            |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2T 2023                |                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                                                                                                  |
| Inversión en fondo     | Inversión en el Fideicomiso de Co-inversión F/5110, el cual ha realizado actualmente inversiones en proyectos inmobiliarios de tipo industrial, así como en entidades que operan y administran activos industriales | USD 67,575,770     | NAV reportado por el administrador con base en lo reportado por el valuador independiente del Fideicomiso de Co-inversión F/5110 |

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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 decrementa a lo largo del tiempo

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

# Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales<sup>1</sup> reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas<sup>2</sup>

## Metodologías de valuación bajo IFRS 13<sup>3</sup>

### Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran 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

- 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

- 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 IPEV<sup>1</sup>. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

<sup>1</sup> Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose 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 apegarse 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

<sup>2</sup> 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

<sup>3</sup> 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 Reporteo 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Fecha de reporte:                                                     | Favor de referirse a la página 1 del presente reporte                                                                                                                    |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la página 2 del presente reporte                                                                                                                    |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos valuados:                                                     | Favor de referirse a la página 3 del presente reporte                                                                                                                    |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            |                                                                                                                                                                          |
| 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 2<sup>1</sup> y N Bis 5<sup>2</sup> 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 a la serie B del Fideicomiso CIB/3624 desde el año 2023
- 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

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

<sup>2</sup> 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 materializaran, 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.
- 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 de Valuación

PRCERPI 21D Fideicomiso CIB/3624 - Serie A  
Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.



La presente valuación se pone a disposición de los miembros de la Asamblea de inversionistas al Comité Asesor y al Administrador, por lo que estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso "PRCERPI 21D Número CIB/3624"

Julio 2025

# 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.
- 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.
- 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.

# Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- 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.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, ninguna persona ajena a 414 Capital brindó asistencia profesional significativa con respecto a los análisis, opiniones y conclusiones establecidas en el Reporte. Aparte del analista a la fecha, no se utilizó el trabajo de un especialista externo para colaborar en el presente Reporte.
- 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.
- En este reporte de valuación, los activos en cuestión se valúan con la consideración de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El reporte 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, gastos, inversiones de capital, valor terminal, como en variables de la valuación como tasa de descuento, múltiplos, 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.
- 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.
- 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

# Índice

|                            |    |
|----------------------------|----|
| I. Resumen Ejecutivo       | 5  |
| II. Inversiones Realizadas | 9  |
| III. Resumen de Valuación  | 13 |

## I. Resumen Ejecutivo

### Antecedentes a la valuación

- El 3 de junio de 2021, Ares Real Estate Mexico CERPI Managers S. de R.L. ("Ares" o el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión (el "CERPI") para el Fideicomiso CIB/3624 con clave de pizarra PRCERPI 21D por un monto máximo de USD 100 mm
  - El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros
- En junio 2021 se llevó a cabo la colocación inicial por USD 20.00 mm a través de 200,000 certificados a un precio de USD 100 por certificado
- En septiembre 2021 se llevó a cabo la primera llamada de capital por USD 10.00 mm a través de 200,000 certificados a un precio de USD 50 por certificado
- En marzo de 2022 se llevó a cabo la segunda llamada de capital por USD 28.80 mm a través de 1,151,996 certificados a un precio de USD 25 por certificado
- En agosto de 2022 se llevó a cabo la tercera llamada de capital por USD 999.95 k a través de 79,996 certificados a un precio de USD 12.50 por certificado
- En noviembre de 2022 se llevó a cabo la cuarta llamada de capital por USD 3.40 mm a través de 543,998 certificados a un precio de USD 6.25 por certificado
- En febrero de 2023 se llevó a cabo la quinta llamada de capital por USD 10.60 mm a través de 3,391,996 certificados a un precio de USD 3.125 por certificado
- En junio de 2023 se llevó a cabo la sexta llamada de capital por USD 12.82 mm a través de 8,207,996 certificados a un precio de USD 1.563 por certificado
- En julio de 2023 se llevó a cabo la séptima llamada de capital por USD 7.20 mm a través de 9,215,996 certificados a un precio de USD 0.781 por certificado
- En enero de 2024 se llevó a cabo la octava llamada de capital por USD 2.30 mm a través de 5,887,997 certificados a un precio de USD 0.391 por certificado
- En septiembre de 2024 se llevó a cabo la novena llamada de capital por USD 950 k a través de 4,863,994 certificados a un precio de USD 0.195 por certificado
  - Al 1Q25 se han realizado llamadas de capital por el 97.07% del compromiso total de inversión. Asimismo, al 1Q25 el PRCERPI 21D tiene 33,743,969 certificados en circulación

# Resumen Ejecutivo (Cont.)

## Presentación

- 414 Capital presenta un ejercicio de valuación independiente para las inversiones del CERPI
- Al cierre del trimestre, PRCERPI 21D tiene las siguientes inversiones:
  - Ares Real Estate México Fondo III. A través de llamadas de capital se ha cumplido con el 94.96% del compromiso de inversión, después de haber cumplido la 11<sup>va</sup> llamada de capital en enero de 2024
- Dada la naturaleza de la inversión del CERPI, consideramos que la metodología más apropiada de valuación es valor razonable reportado por el Administrador ("NAV reportado")
- En las secciones subsiguientes se presentarán algunos de los pasos y consideraciones clave utilizados para llegar a la conclusión del ejercicio
- El 23 de febrero 2024 se informó al gran público inversionista que el Fideicomiso CIB/3624 utilizó la opción de reporte desfasado

## Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada<sup>1</sup>, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones realizadas al 31 de marzo 2025 es el siguiente:

**USD 121,321,808**

*Fuente de la información: administración de Ares*

*<sup>1</sup> Favor de referirse a la Sección III para una discusión sobre la metodología aplicada*



# Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

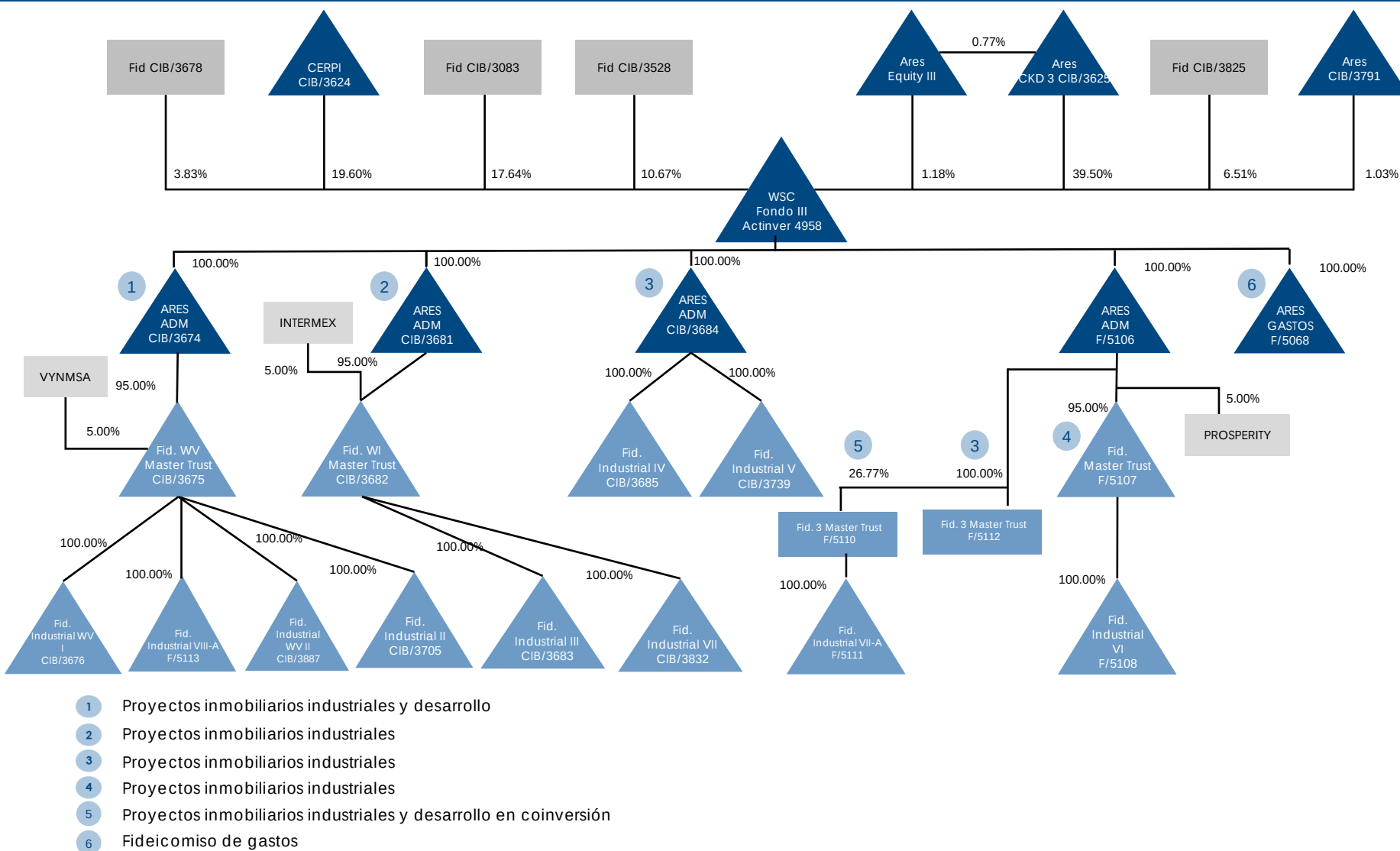
- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone en sus reportes públicos de valuación 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Base de valor adoptada:                                               | Valor razonable definido en la NIIF 13                                                                                                                                   |
| Fecha de reporte:                                                     | Indicada en la portada                                                                                                                                                   |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la sección de Conclusión del Resumen Ejecutivo                                                                                                      |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos y/o pasivos a valorar:                                        |                                                                                                                                                                          |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            | Favor de referirse a la sección de Valuación de cada activo                                                                                                              |
| Información y supuestos utilizados:                                   |                                                                                                                                                                          |
| Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:     |                                                                                                                                                                          |
| Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados: | Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad y/o a la sección de Valuación de cada activo                                                                |
| 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") |

## II. Inversiones Realizadas

# Estructura de las Inversiones

Diagrama ilustrativo



Fuente de la información: administración de Ares

# Ares Real Estate México Fondo III

## Sobre el ARESF3

- En abril 2021 se celebró el contrato de Fideicomiso 4958 denominado Ares Real Estate México Fondo III que servirá como un fondo privado de inversión. El 3 de julio 2024 se recibió notificación que fue cerrado el periodo de inversión

| Datos generales de la emisión        | USD mm | %    |
|--------------------------------------|--------|------|
| Monto máximo de la emisión           | 510.0  | 100% |
| Total contribuido por inversionistas | 500.0  | 98%  |
| Coinversión del Administrador        | 10.0   | 2%   |
| Coinversión a través del CKD         | 4.0    | 1%   |
| Coinversión directa                  | 6.0    | 1%   |

| Llamadas de capital     | Fecha  | USD mm |
|-------------------------|--------|--------|
| 1ra llamada de capital  | Jun-21 | 10.3   |
| 2da llamada de capital  | Ago-21 | 15.0   |
| 3ra llamada de capital  | Sep-21 | 45.0   |
| 4ta llamada de capital  | Oct-21 | 59.0   |
| 5ta llamada de capital  | Nov-21 | 141.0  |
| 6ta llamada de capital  | Ago-22 | 28.0   |
| 7ma llamada de capital  | Nov-22 | 17.0   |
| 8va llamada de capital  | Feb-23 | 55.0   |
| 9na llamada de capital  | Jun-23 | 65.0   |
| 10ma llamada de capital | Jul-23 | 35.0   |
| 11va llamada de capital | Ene-24 | 14.1   |
| Total                   |        | 484.3  |

| No.   | Inversión o proyecto                                              | Tipo de inversión       | Metodología de valuación utilizada      |
|-------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 1     | Proyectos inmobiliarios industriales y desarrollo                 | Inmobiliario industrial | Combinación de metodologías             |
| 1 (a) | Vynmsa Portafolio II                                              | Inmobiliario industrial | Descuento de flujos de efectivo ("DCF") |
| 1 (b) | Apodaca Industrial Park Development I y II                        | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 1 (c) | Ramos Arizpe Development                                          | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 1 (d) | Santa Catarina III                                                | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 1 (e) | Santa Catarina Industrial Park Development                        | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 1 (f) | Monterrey Development                                             | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 1 (g) | Terra Regia Development                                           | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 1 (h) | VAIP II                                                           | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 2     | Proyectos inmobiliarios industriales                              | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 2 (a) | Portafolio Mezquite                                               | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 2 (b) | Portafolio Álamos                                                 | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3     | Proyectos inmobiliarios industriales                              | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3 (a) | Finch I – LaZBoy                                                  | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3 (b) | Bajío Industrial Park – Altea                                     | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3 (c) | Rosario                                                           | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 4     | Proyectos inmobiliarios industriales                              | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 4 (a) | Parque Industrial Querétaro                                       | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 4 (b) | Querétaro – SLB                                                   | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 4 (c) | Cd. Juárez                                                        | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 5     | Proyectos inmobiliarios industriales y desarrollo en co-inversión | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 5 (a) | Portafolio Nacional Industrial                                    | Inmobiliario industrial | DCF y costo                             |
| 6     | Fideicomiso de Gastos                                             | Otros                   | Costo                                   |

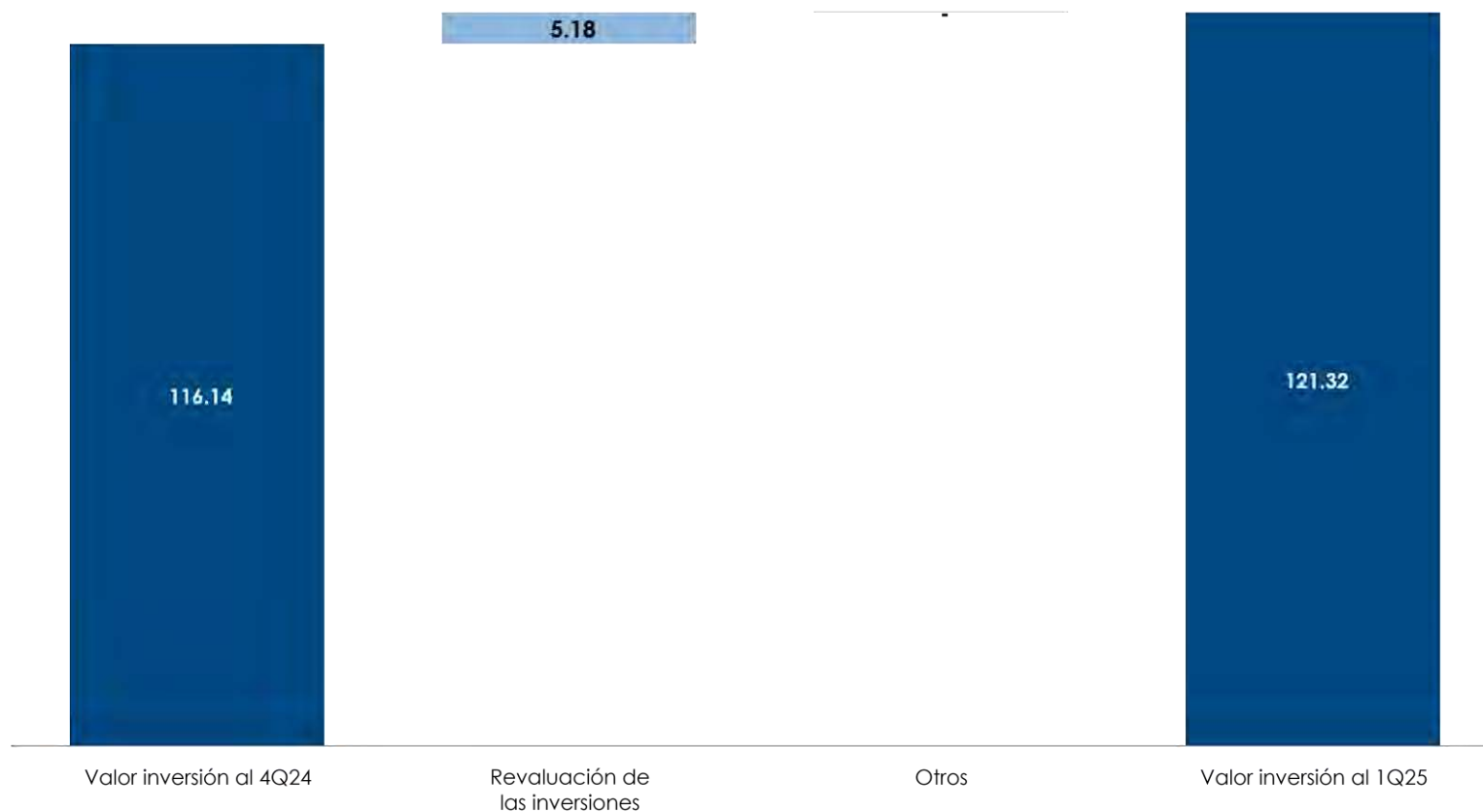
Al cierre del trimestre y con base en la metodología utilizada<sup>1</sup>, el Valor Razonable Reportado por el Administrador para la participación del CERPI en esta inversión es:

USD 121.32 mm

<sup>1</sup> Se refiere a la metodología de valuación utilizada para valorar cada activo en específico, con la que posteriormente el administrador incluye en sus reportes. Por lo tanto, para la valuación del este vehículo la metodología empleada es NAV reportado. Fuente: administración de Ares

# Ares Real Estate México Fondo III (Cont.)

*Sensibilidad en la valuación a cambios en ciertos factores (USD mm)*



### III. Resumen de Valuación

# Estados Financieros

Balance general de PRCERPI 21 CIB/3624 (USD)

Balance general al 31 de marzo de 2025 del fideicomiso Ares Real Estate México CERPI Número CIB/3624 (USD)

|                                          |             |                                       |             |
|------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|
| Activo circulante                        |             | Pasivo                                |             |
| Efectivo                                 | 849,891     | Proveedores y otras cuentas por pagar | 50,327      |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas   | 13,724      | Partes relacionadas                   | -           |
| Impuestos por recuperar                  | 135,888     | Total pasivo                          | 50,327      |
| Total activo circulante                  | 999,503     |                                       |             |
| Activo no circulante                     |             | Capital                               |             |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 | 121,321,808 | Aportaciones netas                    | 97,030,373  |
| Total activo no circulante               | 121,321,808 | Resultado ejercicios anteriores       | 20,070,325  |
|                                          |             | Resultado del ejercicio               | 5,170,286   |
|                                          |             | Total capital                         | 122,270,984 |
| Total Activo                             | 122,321,311 | Total Pasivo + Capital                | 122,321,311 |

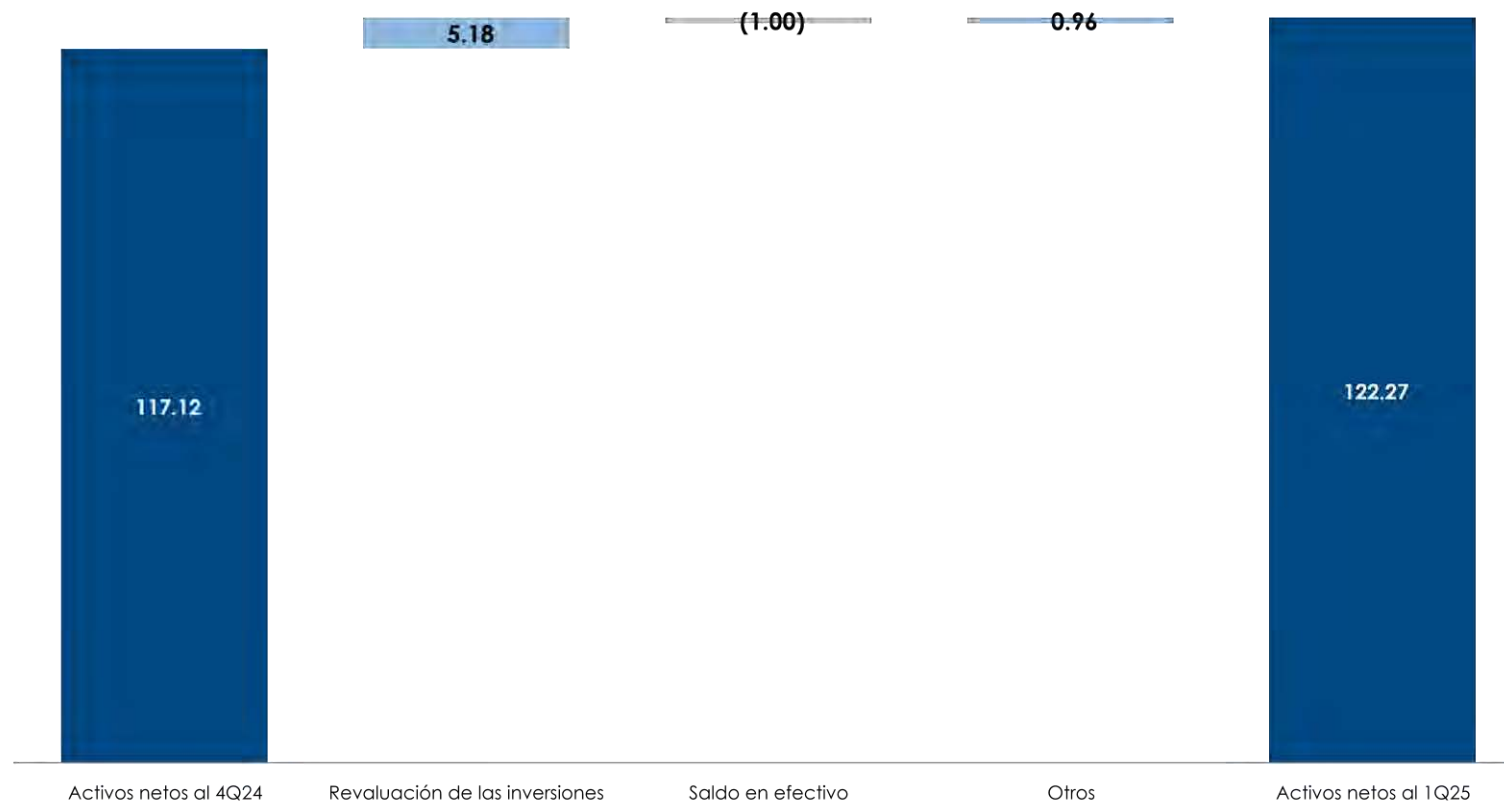
## Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable del patrimonio del fideicomiso es el siguiente:

USD 122.27 mm

# Análisis de Cambios en los Activos Netos

4Q24 vs 1Q25 (Cifras en USD mm)





## Reporte de Valuación

PRCERPI 23D Fideicomiso CIB/3624 – Serie B  
Ares Real Estate Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.



La presente valuación se pone a disposición de los miembros de la Asamblea de inversionistas al Comité Asesor y al Administrador, por lo que estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso "PRCERPI 23D Número CIB/3624"

Julio 2025

# 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.
- 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.
- 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.

# Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- 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.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, ninguna persona ajena a 414 Capital brindó asistencia profesional significativa con respecto a los análisis, opiniones y conclusiones establecidas en el Reporte. Aparte del analista a la fecha, no se utilizó el trabajo de un especialista externo para colaborar en el presente Reporte.
- 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.
- En este reporte de valuación, los activos en cuestión se valúan con la consideración de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El reporte 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, gastos, inversiones de capital, valor terminal, como en variables de la valuación como tasa de descuento, múltiplos, 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.
- 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.
- 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.

# Índice

|                            |    |
|----------------------------|----|
| I. Resumen Ejecutivo       | 5  |
| II. Inversiones Realizadas | 9  |
| III. Resumen de Valuación  | 15 |

## I. Resumen Ejecutivo

### Antecedentes a la valuación

- Derivado de los acuerdos adoptados mediante resoluciones unánimes con fecha 8 de mayo de 2023, adoptadas fuera de la Asamblea de Tenedores (las "Resoluciones"), mediante las cuales se aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo la emisión de la primera serie subsecuente de la Serie A (la "Serie B") en virtud de la cual se suscribieron 500,000 certificados Serie B, al amparo de la Cláusula 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso y con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75 de la LMV y el tercer párrafo de la fracción II del artículo 14 de la Circular única. No hubo modificación alguna a las demás características de la emisión
  - El 15 de junio de 2023, Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. ("Ares" o el "Administrador") hizo la colocación inicial a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CERPI") para el fideicomiso CIB/3624 por un monto de USD 50 mm
- El plazo de vigencia de la emisión es de 17,519 días naturales, equivalentes a aproximadamente 48 años, contados a partir de la fecha de colocación inicial de los certificados Serie B. Los certificados de la colocación inicial son como se muestran a continuación:
- El 21 de junio de 2023 se firmó el Convenio de Adhesión para invertir a través del Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110 (el "Fideicomiso de Co-inversión F/5110" o el "Vehículo de Co-inversión"), con la finalidad de adquirir un portafolio de sociedades y fideicomisos, que en su interior tienen propiedades de inversión de naturaleza industrial, ligados con contratos de financiamiento bancario y contratos de arrendamiento en operación
- En julio de 2023 se llevó a cabo una colocación adicional de 9,997 de certificados de la Serie B, a un precio de USD 100 por cada certificado, el monto total fue de USD 999.7 K
- En julio de 2023 el Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 ha llevado a cabo la adquisición, a través del Fideicomiso F/5111, del Portafolio Nacional Industrial que cuenta con 61 propiedades industriales "Close A" con más de 10.4 mm ft<sup>2</sup> de área rentable, y más de 13.6 mm ft<sup>2</sup> de tierra con potencial para desarrollo de aproximadamente 6.5 mm ft<sup>2</sup> de área rentable industrial. Adicionalmente la transacción incluye la adquisición de la empresa Advance Real Estate, una empresa de desarrollo y operación de inmuebles industriales en México. La aportación que hizo el fideicomiso para la adquisición fue de USD 50.39 mm con una participación de 12.4%
- En octubre 2023 se recibió USD 28.27 k por excedentes de aportaciones para gastos de estructuración
- En febrero 2024 se informó al gran público inversionista que el Fideicomiso CIB/3624 utilizará la opción de reporte desfasado
  - Al 1Q25 el PRCERPI 23D tiene 509,997 certificados en circulación

# Resumen Ejecutivo (Cont.)

## Presentación

- 414 Capital presenta un ejercicio de valuación independiente para las inversiones del CERPI
- Al cierre del trimestre, PRCERPI 23D tiene las siguientes inversiones:
  - Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110
- Dada la naturaleza de la inversión del CERPI, consideramos que la metodología más apropiada de valuación es valor razonable reportado por el Administrador ("NAV reportado")
- En las secciones subsiguientes se presentarán algunos de los pasos y consideraciones clave utilizados para llegar a la conclusión del ejercicio

## Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada<sup>1</sup>, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones realizadas al 31 de marzo 2025 es el siguiente:

**USD 67,575,770**

*Fuente de la información: administración de Ares*

*<sup>1</sup> Favor de referirse a la Sección III para una discusión sobre la metodología aplicada*

# Lineamientos de Reporteo 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
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone en sus reportes públicos de valuación las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

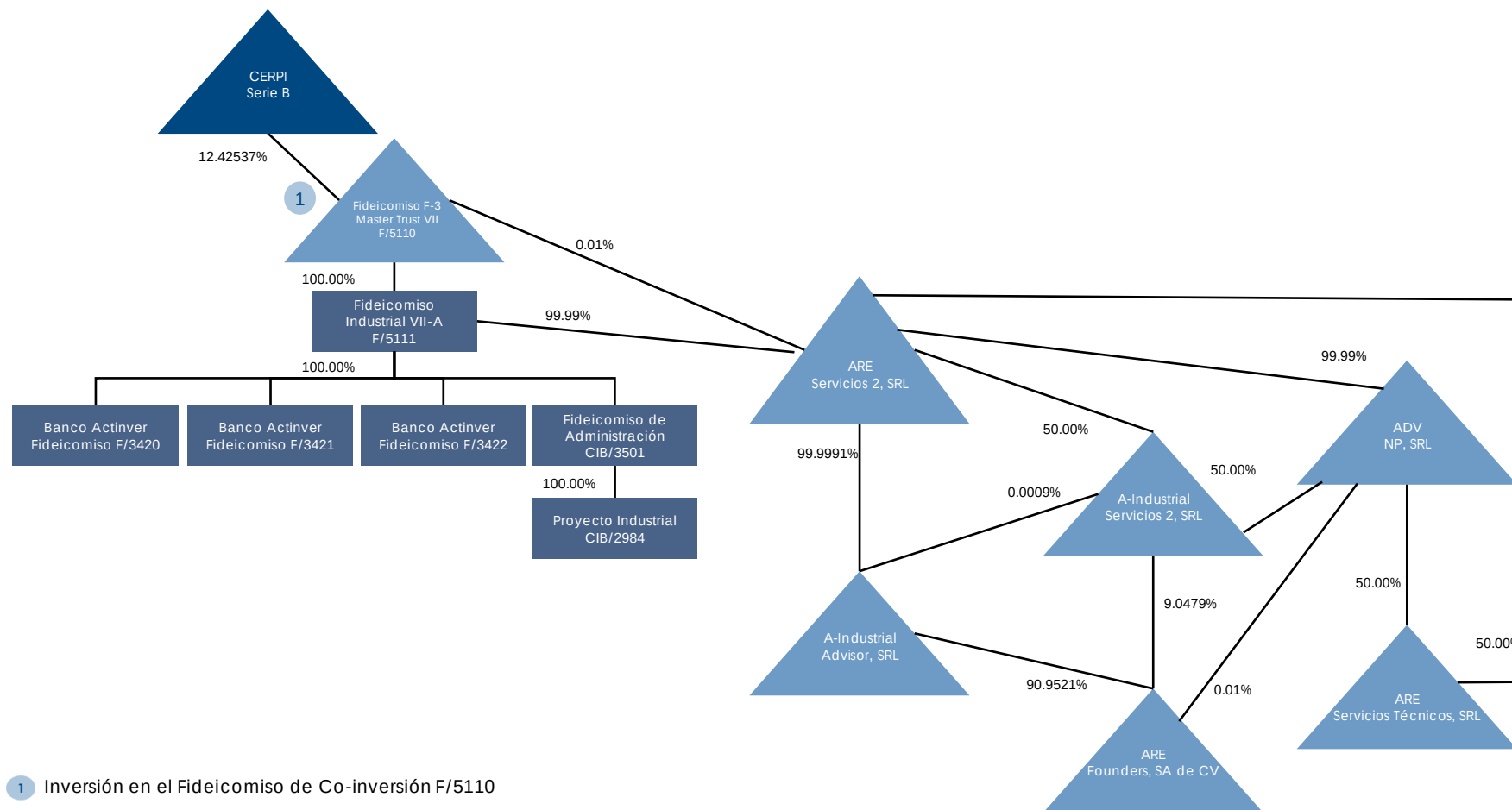
| Alcance del ejercicio                                                 |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Base de valor adoptada:                                               | Valor razonable definido en la NIIF 13                                                                                                                                   |
| Fecha de reporte:                                                     | Indicada en la portada                                                                                                                                                   |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la sección de Conclusión del Resumen Ejecutivo                                                                                                      |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos y/o pasivos a valorar:                                        |                                                                                                                                                                          |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            | Favor de referirse a la sección de Valuación de cada activo                                                                                                              |
| Información y supuestos utilizados:                                   |                                                                                                                                                                          |
| Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:     |                                                                                                                                                                          |
| Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados: | Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad y/o a la sección de Valuación de cada activo                                                                |
| 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") |



## II. Inversiones Realizadas

# Estructura de las Inversiones

Diagrama ilustrativo



1 Inversión en el Fideicomiso de Co-inversión F/5110

Fuente de la información: administración de Ares

# Fideicomiso de Co-inversión F/5110

## Sobre el vehículo de co-inversión

- El 19 de junio de 2023 se modificó el contrato del Vehículo de Coinversión, para ser una nueva plataforma de inversión con la incorporación de un grupo de co-inversionistas, con un compromiso de inversión de USD 437.19 mm, a través del mecanismo de llamadas de capital. El compromiso de inversión de la Serie B es de USD 54.32 mm

| Co-inversionista                                | Compromiso (USD mm) | % total |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------|
| Contrato de fideicomiso número 4958             | 117.06              | 26.8%   |
| Contrato de fideicomiso número CIB/4001         | 25.00               | 5.7%    |
| Contrato de fideicomiso número CIB/3831         | 35.00               | 8.0%    |
| Contrato de fideicomiso número CIB/3830         | 17.88               | 4.1%    |
| Contrato de fideicomiso número CIB/3825         | 56.30               | 12.9%   |
| Contrato de fideicomiso número CIB/3079         | 65.85               | 15.1%   |
| Contrato de fideicomiso número CIB/3624-Serie B | 54.32               | 12.4%   |
| Contrato de fideicomiso número CIB/3046         | 8.40                | 1.9%    |
| Contrato de fideicomiso número CIB/3147         | 55.00               | 12.6%   |
| Ares Real Estate Rhapsody Coinvest SRL          | 2.38                | 0.5%    |
| Total                                           | 437.19              | 100%    |

| No.   | Inversión o proyecto                       | Tipo de inversión       | Metodología de valuación utilizada <sup>1</sup>               |
|-------|--------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1     | Nuevos proyectos industriales y desarrollo | Inmobiliario industrial | Enfoque de ingresos o descuento de flujos de efectivo ("DCF") |
| 1 (a) | Portafolio Nacional Industrial             | Inmobiliario industrial | DCF y enfoque de costos                                       |

Al cierre del trimestre, el Valor Razonable Reportado por el Administrador para la participación del CERPI en esta inversión es:  
USD 67.58 mm

<sup>1</sup> Se refiere a la metodología de valuación utilizada para valorar ese activo en específico., con la que posteriormente el administrador incluye en sus reportes. Por lo tanto, para la valuación del este vehículo la metodología empleada es NAV reportado

Fuente: administración de Ares

# 1 (a). Portafolio Nacional Industrial

## Descripción

### Descripción de la inversión

- En julio de 2023 el Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 llevó a cabo la adquisición, a través del Fideicomiso F/5111, del "Portafolio Nacional Industrial" que cuenta con 61 propiedades industriales "Clase A" con más de 10.4 mm ft<sup>2</sup> de área rentable. Todos los activos se encuentran en mercados primarios, incluyendo Ciudad de México, Tijuana, Monterrey, Ciudad Juárez, Querétaro, Guanajuato, Saltillo, Toluca y Guadalajara
- Como parte de la adquisición se asumió deuda existente con MetLife, Inc. – USD 322.53 mm y Prudential Insurance Company – USD 84.79 mm
- La compra incluyó más de 13.6 mm ft<sup>2</sup> de tierra con potencial para desarrollo de aproximadamente 6.5 mm ft<sup>2</sup> de área rentable industrial
- Adicionalmente, la transacción incluyó la adquisición de las partes sociales de la tenedora "Advance Real Estate 2, SRL", que tiene cinco entidades subsidiarias, con personal especializado para la administración y mantenimiento de los inmuebles industriales adquiridos
- De la adquisición de tierra se está desarrollando un edificio industrial en la localidad de Ramos Arizpe, Coah. El edificio es de clase "A" de aproximadamente 0.94 k ft<sup>2</sup> de área rentable. El avance de la obra al cierre del 1Q25 es de aproximadamente del 99%
- De la adquisición de tierra se está construyendo dos edificios industriales en Querétaro. Los edificios son de Clase "A" de aproximadamente 0.40k ft<sup>2</sup> de área rentable. El avance de obra al 1Q25 es del ~94%

### Imágenes selectas



# 1 (a). Portafolio Nacional Industrial (Cont.)

Resumen de valuación (cifras en USD)

## Conectando la valuación del activo con la estructura de la inversión

- Al 31 de marzo 2025, la valuación de Proyectos Inmobiliarios Industriales y Desarrollo se ve de la siguiente manera
- La metodología de valuación utilizada es el NAV reportado, con base en lo reportado por el valuador independiente de esta inversión, la cual se hace bajo el enfoque de ingresos o DCF

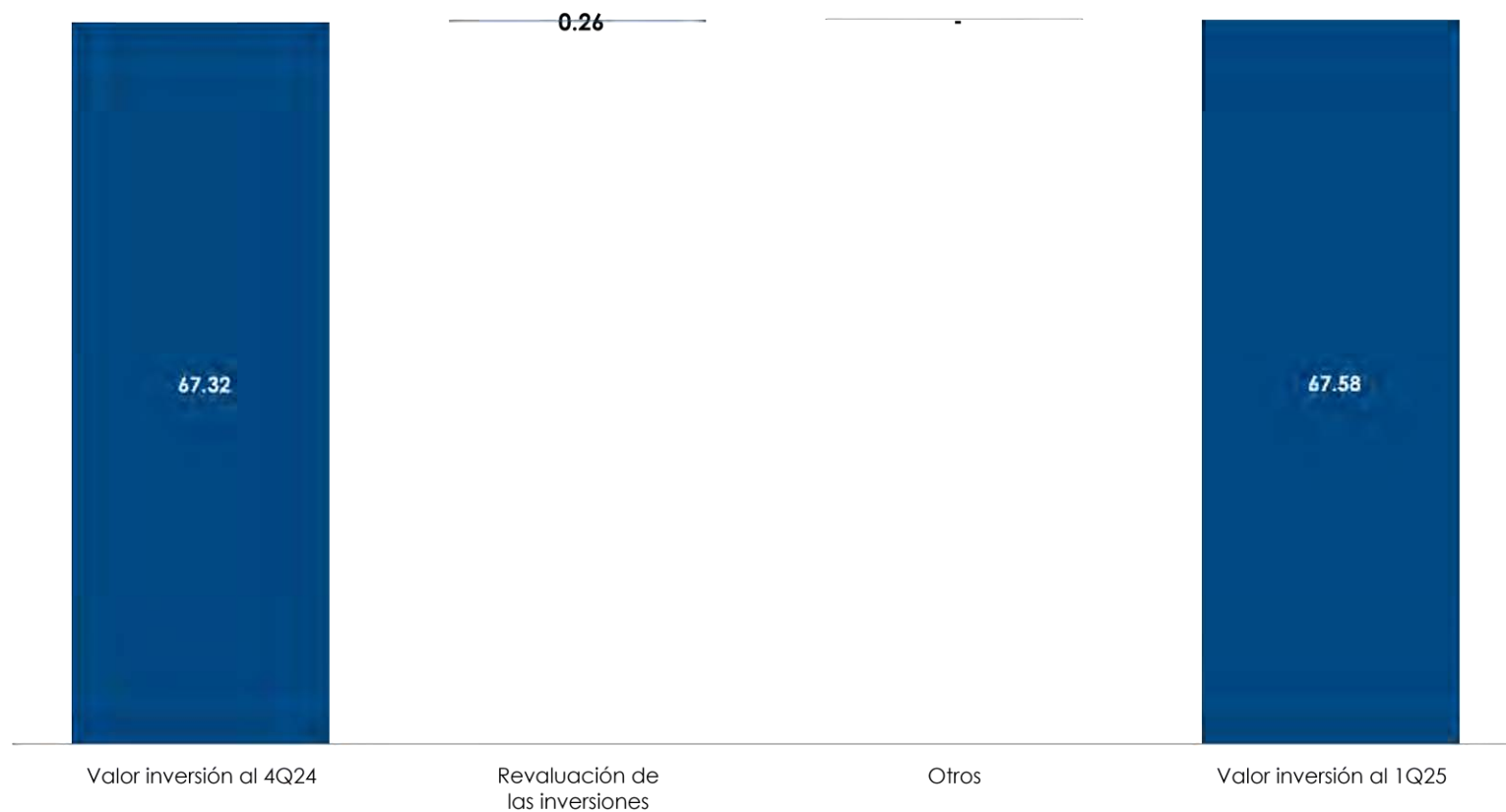
| Entidad                                                        | Valor del activo | Otros activos | Pasivo a largo plazo | Otros pasivos | Valor del patrimonio | % de participación | Valor de la inversión (USD) |
|----------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|--------------------|-----------------------------|
| Fideicomiso F/3420                                             | 425,403,106      | 8,473,304     | 207,072,776          | 5,862,262     | 220,941,373          | 12.4%              | 27,452,783                  |
| Fideicomiso F/3420 - banco de tierra y construcción en proceso | 46,936,755       | -             | -                    | -             | 46,936,755           | 12.4%              | 5,832,065                   |
| Fideicomiso F/3421                                             | 105,203,680      | 2,468,467     | 54,854,961           | 588,897       | 52,228,290           | 12.4%              | 6,489,558                   |
| Fideicomiso F/3422                                             | 109,715,935      | 2,373,202     | 58,853,586           | 896,828       | 52,338,723           | 12.4%              | 6,503,280                   |
| Fideicomiso F/3422 - banco de tierra                           | 12,362,893       | -             | -                    | -             | 12,362,893           | 12.4%              | 1,536,135                   |
| Fideicomiso CIB/3501                                           | 54,187,718       | 3,456,758     | 79,118,117           | 1,537,459     | (23,011,101)         | 12.4%              | (2,859,214)                 |
| Fideicomiso CIB/2980                                           | 99,203,779       | 1,151,146     | 1,057,107            | 367,560       | 98,930,258           | 12.4%              | 12,292,451                  |
| ARE Servicios 2, S. de R.L. de C.V.                            | 378,567          | 6,041,592     | 9,256,191            | 1,787,200     | (4,623,233)          | 12.4%              | (574,454)                   |
| Fideicomiso Industrial VII A F/5111                            | -                | 80,957,216    | -                    | 36,157        | 80,921,059           | 12.4%              | 10,054,741                  |
| Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110                        | -                | 13,333,828    | 5,894,402            | 611,625       | 6,827,801            | 12.4%              | 848,425                     |
|                                                                |                  |               |                      |               | Activos netos        |                    | 67,575,770                  |

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de la inversión es el siguiente:

USD 67.58 mm

# 1 (a). Portafolio Nacional Industrial

Sensibilidad en la valuación a cambios en ciertos factores (USD mm)



### III. Resumen de Valuación

# Estados Financieros

Balance general de PRCERPI 23 CIB/3624 Serie B (USD)

Balance general al 31 de marzo de 2025 del fideicomiso Arel Real Estate México CERPI Número CIB/3624 Serie B (USD)

|                                                    |            |                                       |            |
|----------------------------------------------------|------------|---------------------------------------|------------|
| Activo circulante                                  |            | Pasivo                                |            |
| Efectivo                                           | 322,542    | Proveedores y otras cuentas por pagar | 19,046     |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas             | 13,792     | Partes relacionadas                   | -          |
| Impuestos por recuperar                            | 31,807     | Total pasivo                          | 19,046     |
| Total activo circulante                            | 368,141    |                                       |            |
|                                                    |            | Capital                               |            |
| Activo no circulante                               |            | Aportaciones netas                    | 50,999,499 |
| Inversiones en fideicomisos de co-inversión F/5110 | 67,575,770 | Resultado ejercicios anteriores       | 16,685,329 |
| Total activo no circulante                         | 67,575,770 | Resultado del ejercicio               | 240,037    |
|                                                    |            | Total capital                         | 67,924,865 |
| Total Activo                                       | 67,943,911 | Total Pasivo + Capital                | 67,943,911 |

## Conclusión del ejercicio de valuación

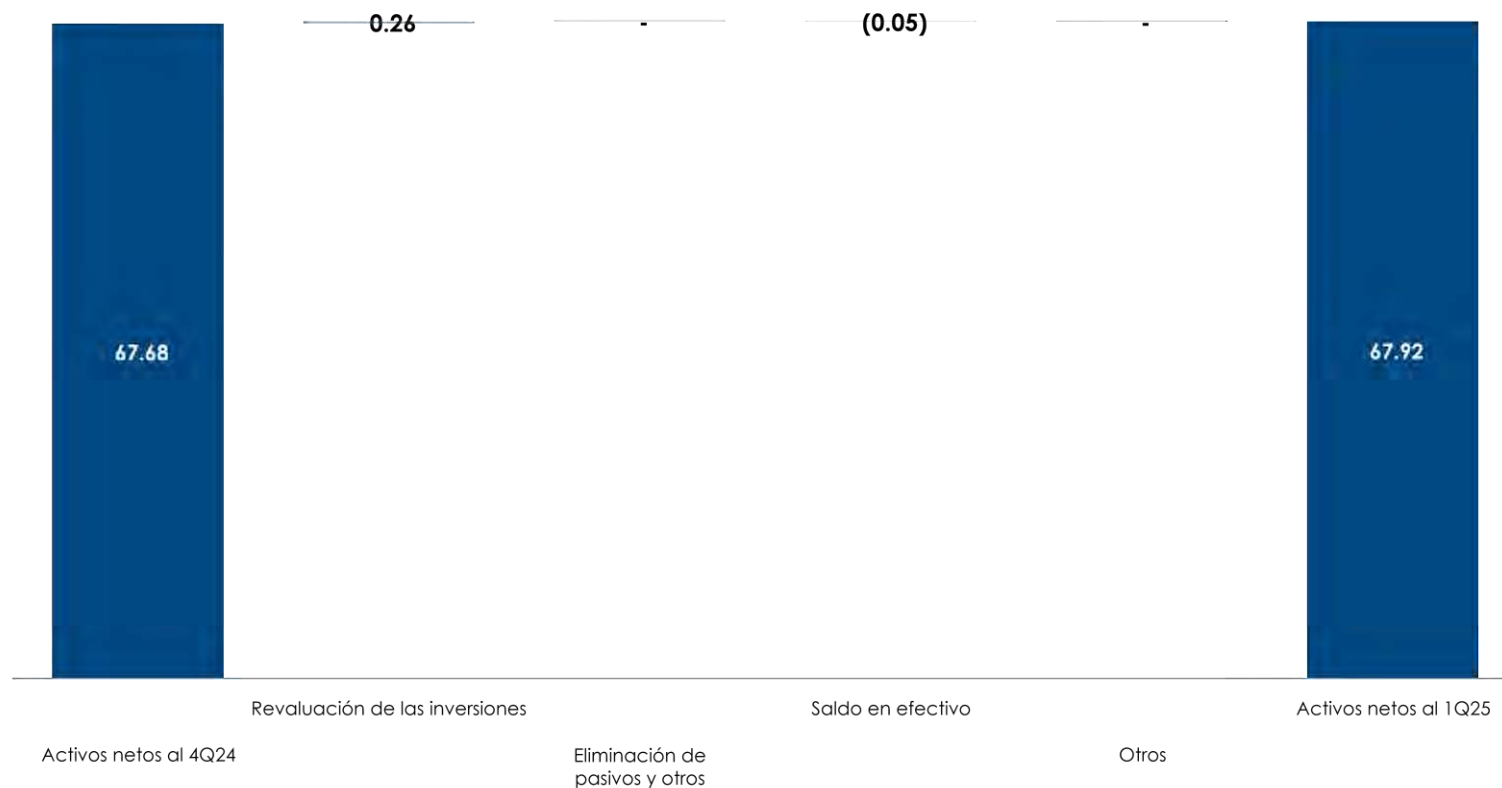
Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable del patrimonio del fideicomiso es el siguiente:

USD 67.92 mm



# Análisis de Cambios en el Patrimonio

4Q24 vs 1Q25 (Cifras en USD mm)



Octubre 2025

Referencia: Valuación independiente de la Serie B del Fideicomiso F/6237 (Clave de pizarra PRCERPI 23D)

Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L 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 el 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

- Derivado de los acuerdos adoptados mediante resolución unánime con fecha 8 de mayo 2023, adoptadas fuera de la Asamblea de Tenedores (las "Resoluciones"), mediante las cuales se aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo la emisión de la primera serie subsecuente de la Serie A (la "Serie B") con un monto máximo de colocación de USD 65 mm
- El 15 de junio de 2023, Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") hizo la colocación inicial a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "Cerpi Serie B") para el fideicomiso F/6237 (antes de la sustitución fiduciaria, CIB/3624) por un monto de USD 50 mm
  - El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros

#### Conclusión de valor<sup>1</sup>

|                                                                                    |                |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup></b> | USD 133.474569 |
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup></b> | USD 133.632650 |

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

## Conclusión

- Al 30 de junio de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 133.47 (ciento treinta y tres 47/100 USD)

## Resumen de valuación

| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 |                 |                | Total         |
|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|
| Valor en libros                                   |                 |                | 58,353,040.00 |
| Valor ajustado                                    |                 |                | 58,353,040.00 |
|                                                   |                 |                |               |
| Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup>                    | Por certificado | # certificados | Total         |
| Valor en libros                                   | 133.474569      | 509,997        | 68,071,630.00 |
| Valor ajustado                                    | 133.474569      | 509,997        | 68,071,630.00 |

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> USD 133.474569

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> USD 133.632650

## Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

| Activo                                              |               | Pasivo                                  |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|
| F Efectivo                                          | 9,672,839.00  | F Proveedores y otras cuentas por pagar | 5,392.00      |
| F Cuentas por cobrar partes relacionadas            | 14,796.00     | F Partes relacionadas                   | -             |
| F Impuestos por recuperar                           | 36,347.00     | F Impuestos por pagar                   | -             |
| A Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 | 58,353,040.00 |                                         |               |
|                                                     |               | Patrimonio                              | 68,071,630.00 |
| Total activos                                       | 68,077,022.00 | Total Pasivo y patrimonio               | 68,077,022.00 |

## Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

| Activos financieros a valor razonable                                               | Valor activo  | Valor certificado | Var.    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|---------|
| Valor base                                                                          | 58,353,040.00 | 133.47            | 0.00%   |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación al alza escenario 1)   | 61,270,692.00 | 139.20            | +4.29%  |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación a la baja escenario 1) | 55,435,388.00 | 127.75            | -4.29%  |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación al alza escenario 2)   | 67,105,996.00 | 150.64            | +12.86% |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación a la baja escenario 2) | 49,600,084.00 | 116.31            | -12.86% |

## Valuaciones históricas

|                    | Periodo | Número de certificados | Valor certificado <sup>2</sup> | Patrimonio contable |
|--------------------|---------|------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Trimestre actual   | 2025.Q2 | 509,997                | 133.474569                     | 68,071,630.00       |
| Trimestre Previo 1 | 2025.Q1 | 509,997                | 133.186793                     | 67,924,865.00       |
| Trimestre Previo 2 | 2024.Q4 | 509,997                | 132.716452                     | 67,684,992.12       |
| Trimestre Previo 3 | 2024.Q3 | 509,997                | 139.646402                     | 71,219,246.00       |

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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

# Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte la serie B del Fideicomiso F/6237 Serie B cuenta con las siguientes inversiones:

| Inversión <sup>1</sup> | Descripción                                                                                                                                                                                                         | Monto <sup>2</sup> | Metodología de valuación <sup>3</sup>                                                                                            |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2T 2023                |                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                                                                                                  |
| Inversión en fondo     | Inversión en el Fideicomiso de Co-inversión F/5110, el cual ha realizado actualmente inversiones en proyectos inmobiliarios de tipo industrial, así como en entidades que operan y administran activos industriales | USD 58,353,040     | NAV reportado por el administrador con base en lo reportado por el valuador independiente del Fideicomiso de Co-inversión F/5110 |

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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 decrementa a lo largo del tiempo

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

# Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales<sup>1</sup> reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas<sup>2</sup>

## Metodologías de valuación bajo IFRS 13<sup>3</sup>

### Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran 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

- 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

- 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 IPEV<sup>1</sup>. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

<sup>1</sup> Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose 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 apegarse 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

<sup>2</sup> 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

<sup>3</sup> 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 Reporteo 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Fecha de reporte:                                                     | Favor de referirse a la página 1 del presente reporte                                                                                                                    |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la página 2 del presente reporte                                                                                                                    |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos valuados:                                                     | Favor de referirse a la página 3 del presente reporte                                                                                                                    |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            |                                                                                                                                                                          |
| 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 2<sup>1</sup> y N Bis 5<sup>2</sup> 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 a la serie B del Fideicomiso F/6237 Serie B desde el año 2023
- 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

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

<sup>2</sup> 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 materializaran, 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.

Octubre 2025

Referencia: Valuación independiente de la serie A del Fideicomiso F/6237 (Clave de pizarra PRCERPI 21D)

Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. 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 3 de junio de 2021, Ares Real Estate CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CERPI") para la serie A del Fideicomiso F/6237 (antes CIB/3624, previo a la sustitución fiduciaria) por un monto de USD 100 mm con fecha de vencimiento de 2 de junio de 2071
  - El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros

### Conclusión de valor<sup>1</sup>

|                                                                              |              |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup> | USD 3.582244 |
| Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup> | USD 3.582244 |

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

*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 USD

## Conclusión

- Al 30 de junio de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 3.58 (tres 58/100 USD)

## Resumen de valuación

| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 | Total          |
|------------------------------------------|----------------|
| Valor en libros                          | 118,549,012.00 |
| Valor ajustado                           | 118,549,012.00 |

| Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup> | Por certificado | # certificados | Total          |
|--------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Valor en libros                | 3.582244        | 33,743,969     | 120,879,146.00 |
| Valor ajustado                 | 3.582244        | 33,743,969     | 120,879,146.00 |

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> USD 3.582244

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> USD 3.582244

## Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

| Activo                                     |                | Pasivo                                  |           |
|--------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|-----------|
| F Efectivo                                 | 2,187,811.00   | F Proveedores y otras cuentas por pagar | 21,394.00 |
| F Cuentas por cobrar                       | 14,796.00      | F Partes relacionadas                   | -         |
| F Impuestos por recuperar                  | 148,921.00     | F Impuestos por pagar                   | -         |
| A Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 | 118,549,012.00 |                                         |           |

|               |                |                           |                |
|---------------|----------------|---------------------------|----------------|
|               |                | Patrimonio                | 120,879,146.00 |
| Total activos | 120,900,540.00 | Total pasivo y patrimonio | 120,900,540.00 |

## Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

| Activos financieros a valor razonable                                      | Valor activo   | Valor certificado | Var.    |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------|
| Valor base                                                                 | 118,549,012.00 | 3.58              | 0.00%   |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 1)   | 124,476,462.60 | 3.76              | +4.90%  |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 1) | 112,621,561.40 | 3.41              | -4.90%  |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 2)   | 136,331,363.80 | 4.11              | +14.71% |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 2) | 100,766,660.20 | 3.06              | -14.71% |

## Valuaciones históricas

|                    | Periodo | Número de certificados | Valor certificado <sup>2</sup> | Patrimonio contable |
|--------------------|---------|------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Trimestre actual   | 2025.Q2 | 33,743,969             | 3.582244                       | 120,879,146.00      |
| Trimestre Previo 1 | 2025.Q1 | 33,743,969             | 3.623491                       | 122,270,984.00      |
| Trimestre Previo 2 | 2024.Q4 | 33,743,969             | 3.470939                       | 117,123,246.00      |
| Trimestre Previo 3 | 2024.Q3 | 33,743,969             | 3.488839                       | 117,727,275.00      |

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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

# Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte la serie A del Fideicomiso F/6237 cuenta con las siguientes inversiones:

| Inversión <sup>1</sup> | Descripción                                                                                                                                                                                         | Monto <sup>2</sup> | Metodología de valuación <sup>3</sup>                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3T 2021                |                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                                                                                                     |
| Inversión en fondo     | Inversión en el fondo Ares Real Estate México Fondo III 4958, el cual ha realizado actualmente seis inversiones en proyectos inmobiliarios de tipo industrial, así como en un fideicomiso de gastos | USD 118,549,012.00 | NAV reportado por el administrador con base en lo reportado por el valuador independiente de Ares Real Estate México Fondo III 4958 |

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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 decrementa a lo largo del tiempo

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



# Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales<sup>1</sup> reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas<sup>2</sup>

## Metodologías de valuación bajo IFRS 13<sup>3</sup>

### Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran 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

- 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

- 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 IPEV<sup>1</sup>. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

<sup>1</sup> Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose 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 apegarse 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

<sup>2</sup> 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

<sup>3</sup> 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 Reporteo 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Fecha de reporte:                                                     | Favor de referirse a la página 1 del presente reporte                                                                                                                    |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la página 2 del presente reporte                                                                                                                    |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos valuados:                                                     | Favor de referirse a la página 3 del presente reporte                                                                                                                    |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            |                                                                                                                                                                          |
| 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 2<sup>1</sup> y N Bis 5<sup>2</sup> 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 a la Serie A del Fideicomiso F/6237 desde el año 2021
- 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

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

<sup>2</sup> 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 materializaran, 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 de Valuación

PRCERPI 21D Fideicomiso F/6237 - Serie A  
Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.



La presente valuación se pone a disposición de los miembros de la Asamblea de inversionistas al Comité Asesor y al Administrador, por lo que estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso "PRCERPI 21D Número F/6237"

Octubre 2025



# 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.
- 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.
- 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.

# Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- 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.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, ninguna persona ajena a 414 Capital brindó asistencia profesional significativa con respecto a los análisis, opiniones y conclusiones establecidas en el Reporte. Aparte del analista a la fecha, no se utilizó el trabajo de un especialista externo para colaborar en el presente Reporte.
- 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.
- En este reporte de valuación, los activos en cuestión se valúan con la consideración de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El reporte 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, gastos, inversiones de capital, valor terminal, como en variables de la valuación como tasa de descuento, múltiplos, 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.
- 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.
- 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.



# Índice

|                            |    |
|----------------------------|----|
| I. Resumen Ejecutivo       | 5  |
| II. Inversiones Realizadas | 9  |
| III. Resumen de Valuación  | 13 |

## I. Resumen Ejecutivo

### Antecedentes a la valuación

- El 3 de junio de 2021, Ares Real Estate Mexico CERPI Managers S. de R.L. ("Ares" o el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión (el "CERPI") para el Fideicomiso F/6237 (antes de la sustitución fiduciaria como "CIB/3624") con clave de pizarra PRCERPI 21D por un monto máximo de USD 100 mm
  - El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros
- En junio 2021 se llevó a cabo la colocación inicial por USD 20.00 mm a través de 200,000 certificados a un precio de USD 100 por certificado
- En septiembre 2021 se llevó a cabo la primera llamada de capital por USD 10.00 mm a través de 200,000 certificados a un precio de USD 50 por certificado
- En marzo de 2022 se llevó a cabo la segunda llamada de capital por USD 28.80 mm a través de 1,151,996 certificados a un precio de USD 25 por certificado
- En agosto de 2022 se llevó a cabo la tercera llamada de capital por USD 999.95 k a través de 79,996 certificados a un precio de USD 12.50 por certificado
- En noviembre de 2022 se llevó a cabo la cuarta llamada de capital por USD 3.40 mm a través de 543,998 certificados a un precio de USD 6.25 por certificado
- En febrero de 2023 se llevó a cabo la quinta llamada de capital por USD 10.60 mm a través de 3,391,996 certificados a un precio de USD 3.125 por certificado
- En junio de 2023 se llevó a cabo la sexta llamada de capital por USD 12.82 mm a través de 8,207,996 certificados a un precio de USD 1.563 por certificado
- En julio de 2023 se llevó a cabo la séptima llamada de capital por USD 7.20 mm a través de 9,215,996 certificados a un precio de USD 0.781 por certificado
- En enero de 2024 se llevó a cabo la octava llamada de capital por USD 2.30 mm a través de 5,887,997 certificados a un precio de USD 0.391 por certificado
- En septiembre de 2024 se llevó a cabo la novena llamada de capital por USD 950 k a través de 4,863,994 certificados a un precio de USD 0.195 por certificado
- En mayo de 2025 se recibió la primera distribución de excedentes de efectivo de Ares Fondo III 4958 por USD 1,372 mm
- El 21 de julio de 2025 se convocó a Asamblea de Tenedores para solicitar su aprobación para sustituir a CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco (el "Fiduciario Sustituido"), por Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Fiduciario Sustituto"). La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria
- El 02 de septiembre de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución Fiduciaria, y a partir de esta fecha, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, es el Fiduciario Sustituto y el número del Fideicomiso cambió de "CIB/3624" a "F/6237" y el nombre del Fideicomiso para efectos legales y fiscales es "Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237"
  - Al 2Q25 se han realizado llamadas de capital por el 97.07% del compromiso total de inversión. Asimismo, al 2Q25 el PRCERPI 21D tiene 33,743,969 certificados en circulación

# Resumen Ejecutivo (Cont.)

## Presentación

- 414 Capital presenta un ejercicio de valuación independiente para las inversiones del CERPI
- Al cierre del trimestre, PRCERPI 21D tiene las siguientes inversiones:
  - Ares Real Estate México Fondo III. A través de llamadas de capital se ha cumplido con el 94.96% del compromiso de inversión, después de haber cumplido la 11<sup>va</sup> llamada de capital en enero de 2024
- Dada la naturaleza de la inversión del CERPI, consideramos que la metodología más apropiada de valuación es valor razonable reportado por el Administrador ("NAV reportado")
- En las secciones subsiguientes se presentarán algunos de los pasos y consideraciones clave utilizados para llegar a la conclusión del ejercicio
- El 23 de febrero 2024 se informó al gran público inversionista que el Fideicomiso F/6237 utilizó la opción de reporte desfasado

## Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada<sup>1</sup>, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones realizadas al 30 de junio 2025 es el siguiente:

**USD 118,549,012**

*Fuente de la información: administración de Ares*

*<sup>1</sup> Favor de referirse a la Sección III para una discusión sobre la metodología aplicada*

# Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

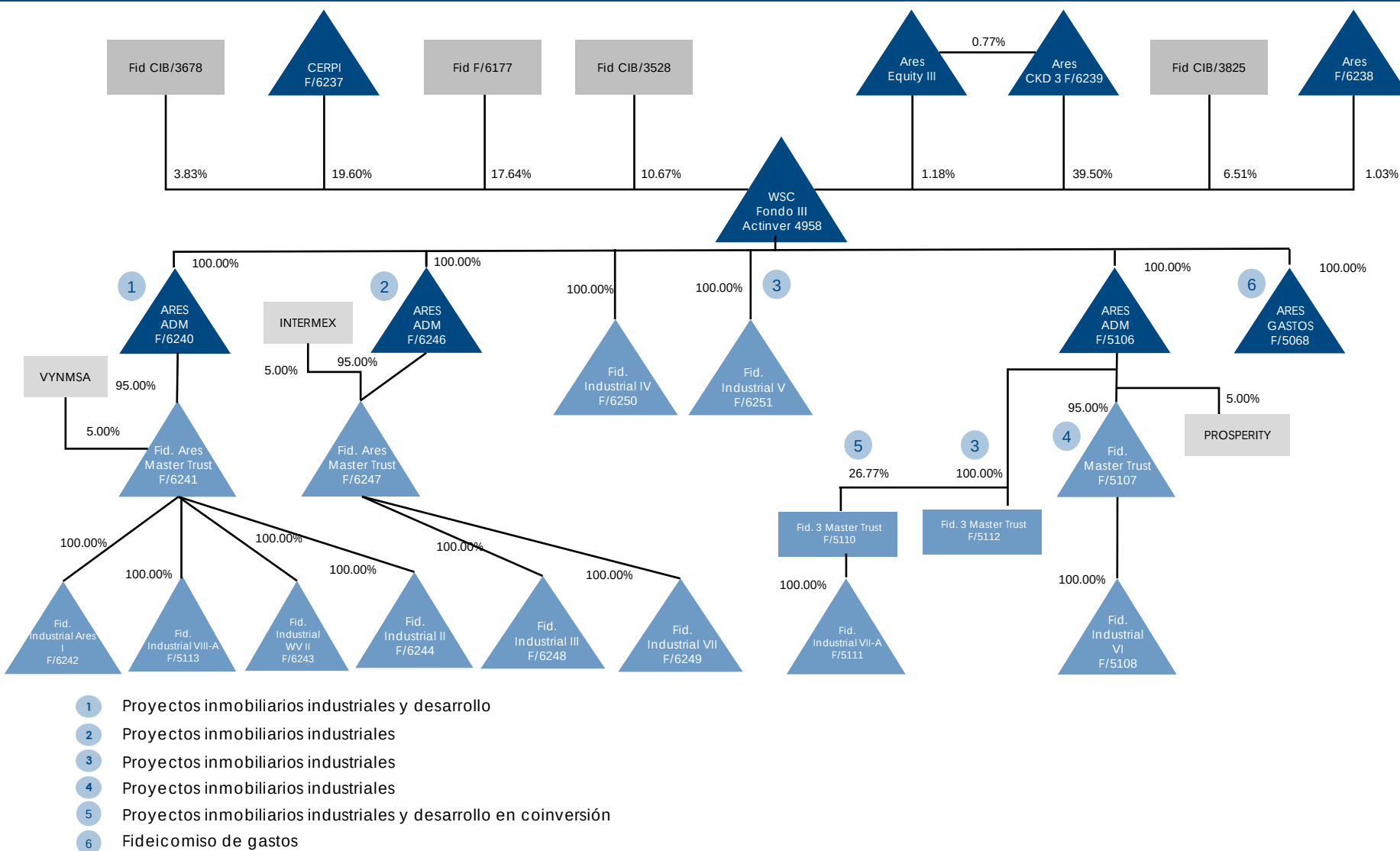
- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone en sus reportes públicos de valuación 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Base de valor adoptada:                                               | Valor razonable definido en la NIIF 13                                                                                                                                   |
| Fecha de reporte:                                                     | Indicada en la portada                                                                                                                                                   |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la sección de Conclusión del Resumen Ejecutivo                                                                                                      |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos y/o pasivos a valorar:                                        |                                                                                                                                                                          |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            | Favor de referirse a la sección de Valuación de cada activo                                                                                                              |
| Información y supuestos utilizados:                                   |                                                                                                                                                                          |
| Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:     |                                                                                                                                                                          |
| Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados: | Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad y/o a la sección de Valuación de cada activo                                                                |
| 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") |

## II. Inversiones Realizadas

# Estructura de las Inversiones

Diagrama ilustrativo



Fuente de la información: administración de Ares. Actualización en los números de ciertos fideicomisos posterior a los procesos de sustitución fiduciaria

# Ares Real Estate México Fondo III

## Sobre el ARESF3

- En abril 2021 se celebró el contrato de Fideicomiso 4958 denominado Ares Real Estate México Fondo III ("ARESF3") que servirá como un fondo privado de inversión. El 3 de julio 2024 se recibió notificación que fue cerrado el periodo de inversión

| Datos generales de la emisión        | USD mm | %    |
|--------------------------------------|--------|------|
| Monto máximo de la emisión           | 510.0  | 100% |
| Total contribuido por inversionistas | 500.0  | 98%  |
| Coinversión del Administrador        | 10.0   | 2%   |
| Coinversión a través del CKD         | 4.0    | 1%   |
| Coinversión directa                  | 6.0    | 1%   |

| Llamadas de capital     | Fecha  | USD mm |
|-------------------------|--------|--------|
| 1ra llamada de capital  | Jun-21 | 10.3   |
| 2da llamada de capital  | Ago-21 | 15.0   |
| 3ra llamada de capital  | Sep-21 | 45.0   |
| 4ta llamada de capital  | Oct-21 | 59.0   |
| 5ta llamada de capital  | Nov-21 | 141.0  |
| 6ta llamada de capital  | Ago-22 | 28.0   |
| 7ma llamada de capital  | Nov-22 | 17.0   |
| 8va llamada de capital  | Feb-23 | 55.0   |
| 9na llamada de capital  | Jun-23 | 65.0   |
| 10ma llamada de capital | Jul-23 | 35.0   |
| 11va llamada de capital | Ene-24 | 14.1   |
| Total                   |        | 484.3  |

| No.   | Inversión o proyecto                                              | Tipo de inversión       | Metodología de valuación utilizada      |
|-------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 1     | Proyectos inmobiliarios industriales y desarrollo                 | Inmobiliario industrial | Combinación de metodologías             |
| 1 (a) | Vynmsa Portafolio II                                              | Inmobiliario industrial | Descuento de flujos de efectivo ("DCF") |
| 1 (b) | Apodaca Industrial Park Development I y II                        | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 1 (c) | Ramos Arizpe Development                                          | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 1 (d) | Santa Catarina III                                                | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 1 (e) | Santa Catarina Industrial Park Development                        | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 1 (f) | Monterrey Development                                             | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 1 (g) | Terra Regia Development                                           | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 1 (h) | VAIP II                                                           | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 2     | Proyectos inmobiliarios industriales                              | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 2 (a) | Portafolio Mezquite                                               | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 2 (b) | Portafolio Álamos                                                 | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3     | Proyectos inmobiliarios industriales                              | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3 (a) | Finch I – LaZBoy                                                  | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3 (b) | Bajío Industrial Park – Altea                                     | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3 (c) | Rosario                                                           | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 4     | Proyectos inmobiliarios industriales                              | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 4 (a) | Parque Industrial Querétaro                                       | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 4 (b) | Querétaro – SLB                                                   | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 4 (c) | Cd. Juárez                                                        | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 5     | Proyectos inmobiliarios industriales y desarrollo en co-inversión | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 5 (a) | Portafolio Nacional Industrial                                    | Inmobiliario industrial | DCF y costo                             |
| 6     | Fideicomiso de Gastos                                             | Otros                   | Costo                                   |

Al cierre del trimestre y con base en la metodología utilizada<sup>1</sup>, el Valor Razonable Reportado por el Administrador para la participación del CERPI en esta inversión es:

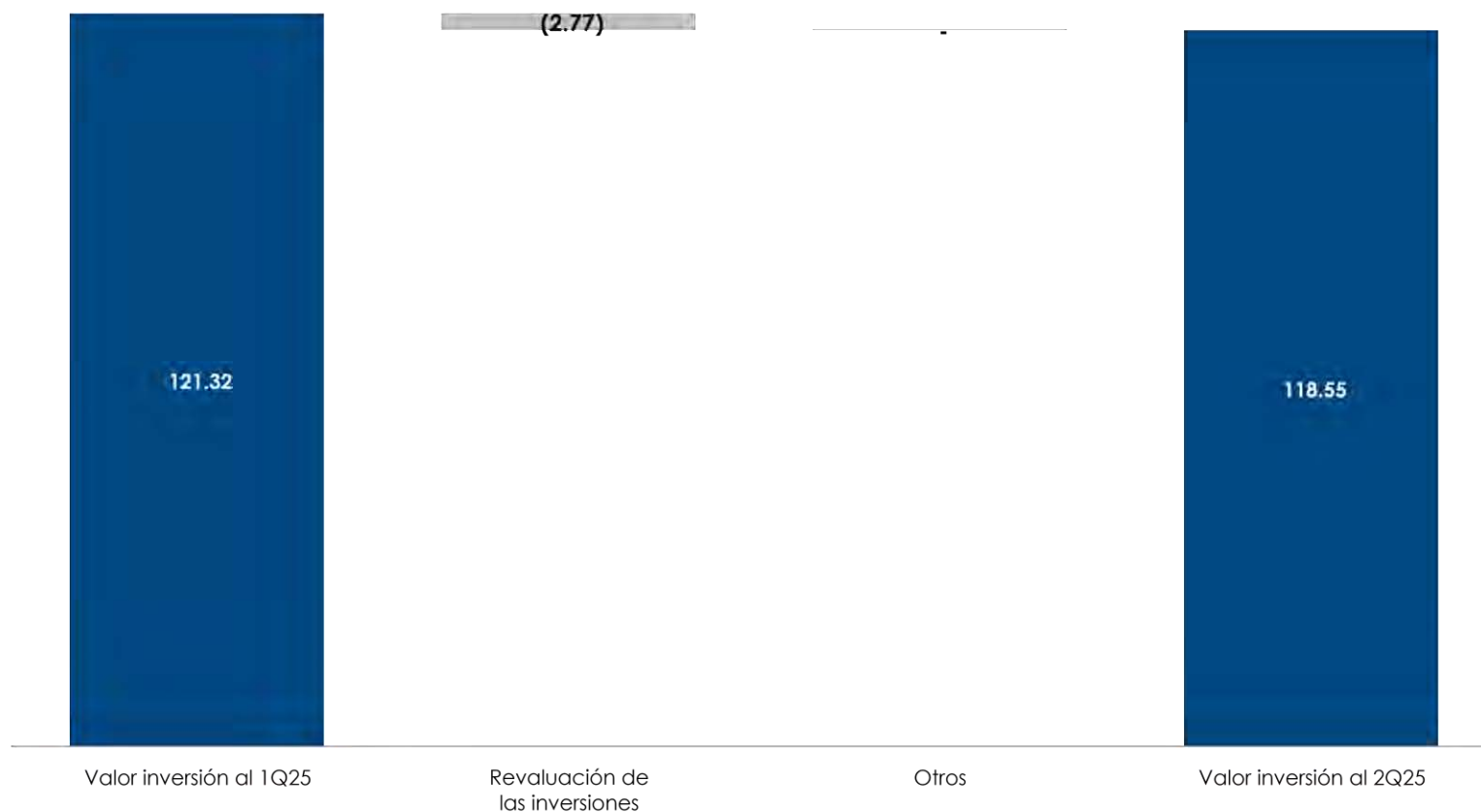
USD 118.55 mm

<sup>1</sup> Se refiere a la metodología de valuación utilizada para valorar cada activo en específico, con la que posteriormente el administrador incluye en sus reportes. Por lo tanto, para la valuación del este vehículo la metodología empleada es NAV reportado. Fuente: administración de Ares



# Ares Real Estate México Fondo III (Cont.)

Sensibilidad en la valuación a cambios en ciertos factores (USD mm)



### III. Resumen de Valuación

# Estados Financieros

Balance general de PRCERPI 21 F/6237 (USD)

## Balance general al 30 de junio de 2025 del fideicomiso Ares Real Estate México CERPI Número F/6237 (USD)

|                                          |             |                                       |             |
|------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|
| Activo circulante                        |             | Pasivo                                |             |
| Efectivo                                 | 2,187,811   | Proveedores y otras cuentas por pagar | 21,394      |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas   | 14,796      | Partes relacionadas                   | -           |
| Impuestos por recuperar                  | 148,921     | Total pasivo                          | 21,394      |
| Total activo circulante                  | 2,351,528   |                                       |             |
| Activo no circulante                     |             | Patrimonio                            |             |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 | 118,549,012 | Aportaciones netas                    | 97,030,373  |
| Total activo no circulante               | 118,549,012 | Resultado ejercicios anteriores       | 20,070,326  |
|                                          |             | Resultado del ejercicio               | 3,778,447   |
|                                          |             | Total patrimonio                      | 120,879,146 |
| Total Activo                             | 120,900,540 | Total Pasivo + Patrimonio             | 120,900,540 |

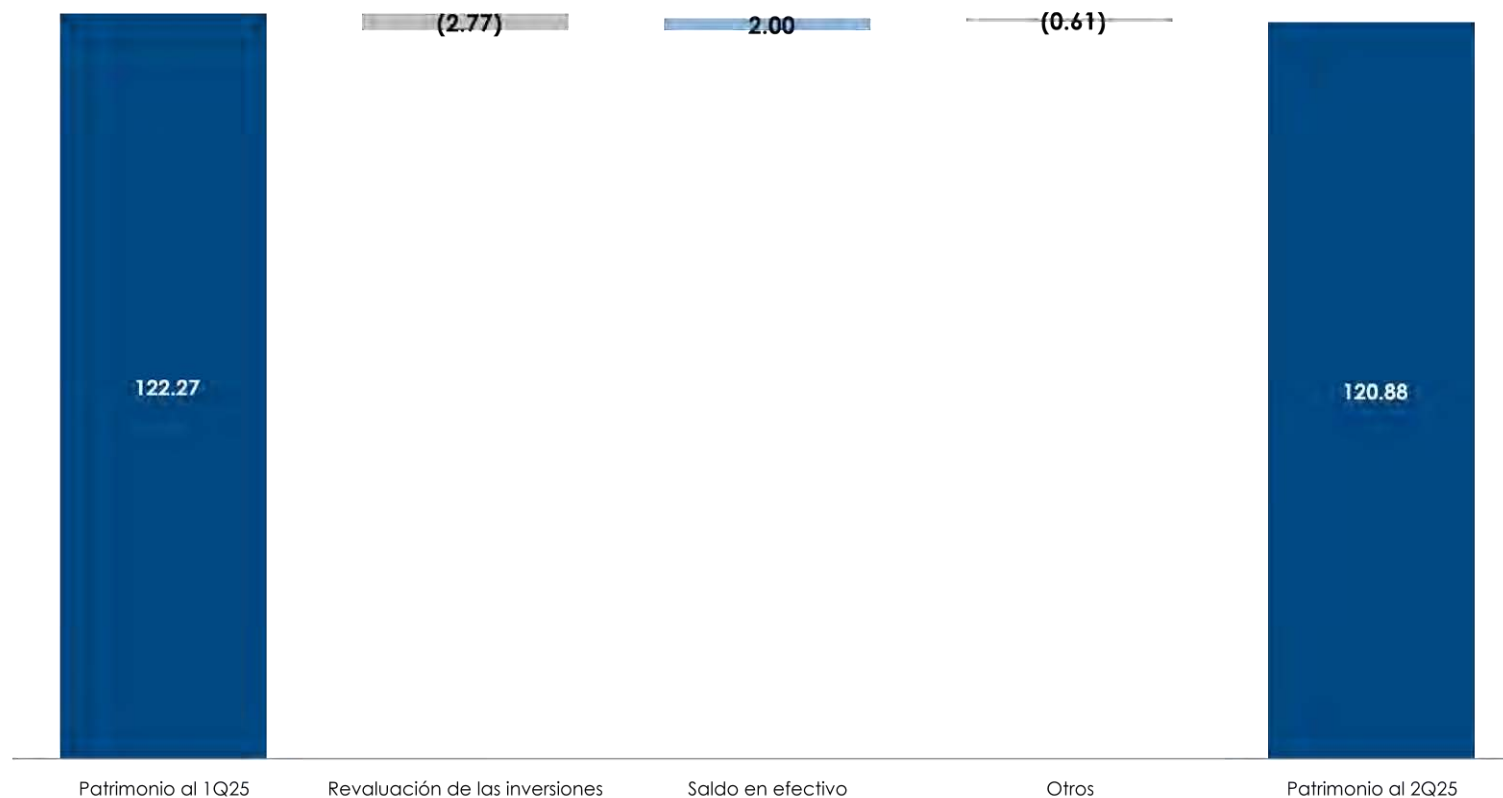
## Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable del patrimonio del fideicomiso es el siguiente:

USD 120.88 mm

# Análisis de Cambios en el Patrimonio

1Q25 vs 2Q25 (Cifras en USD mm)



## Reporte de Valuación

PRCERPI 23D Fideicomiso F/6237– Serie B  
Ares Real Estate Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.



La presente valuación se pone a disposición de los miembros de la Asamblea de inversionistas al Comité Asesor y al Administrador, por lo que estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso "PRCERPI 23D Número F/6237"

Octubre 2025

# 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.
- 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.
- 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.

# Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- 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.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, ninguna persona ajena a 414 Capital brindó asistencia profesional significativa con respecto a los análisis, opiniones y conclusiones establecidas en el Reporte. Aparte del analista a la fecha, no se utilizó el trabajo de un especialista externo para colaborar en el presente Reporte.
- 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.
- En este reporte de valuación, los activos en cuestión se valúan con la consideración de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El reporte 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, gastos, inversiones de capital, valor terminal, como en variables de la valuación como tasa de descuento, múltiplos, 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.
- 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.
- 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.

# Índice

|                            |    |
|----------------------------|----|
| I. Resumen Ejecutivo       | 5  |
| II. Inversiones Realizadas | 9  |
| III. Resumen de Valuación  | 15 |



## I. Resumen Ejecutivo

### Antecedentes a la valuación

- Derivado de los acuerdos adoptados mediante resoluciones unánimes con fecha 8 de mayo de 2023, adoptadas fuera de la Asamblea de Tenedores (las "Resoluciones"), mediante las cuales se aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo la emisión de la primera serie subsecuente de la Serie A (la "Serie B") en virtud de la cual se suscribieron 500,000 certificados Serie B, al amparo de la Cláusula 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso y con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75 de la LMV y el tercer párrafo de la fracción II del artículo 14 de la Circular única. No hubo modificación alguna a las demás características de la emisión
  - El 15 de junio de 2023, Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. ("Ares" o el "Administrador") hizo la colocación inicial a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CERPI") para el fideicomiso F/6237 por un monto de USD 50 mm
- El plazo de vigencia de la emisión es de 17,519 días naturales, equivalentes a aproximadamente 48 años, contados a partir de la fecha de colocación inicial de los certificados Serie B. Los certificados de la colocación inicial son como se muestran a continuación:
- El 21 de junio de 2023 se firmó el Convenio de Adhesión para invertir a través del Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110 (el "Fideicomiso de Co-inversión F/5110" o el "Vehículo de Co-inversión"), con la finalidad de adquirir un portafolio de sociedades y fideicomisos, que en su interior tienen propiedades de inversión de naturaleza industrial, ligados con contratos de financiamiento bancario y contratos de arrendamiento en operación
- En julio de 2023 se llevó a cabo una colocación adicional de 9,997 de certificados de la Serie B, a un precio de USD 100 por cada certificado, el monto total fue de USD 999.7 K
- En julio de 2023 el Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 ha llevado a cabo la adquisición, a través del Fideicomiso F/5111, del Portafolio Nacional Industrial que cuenta con 61 propiedades industriales "Close A" con más de 10.4 mm ft<sup>2</sup> de área rentable, y más de 13.6 mm ft<sup>2</sup> de tierra con potencial para desarrollo de aproximadamente 6.5 mm ft<sup>2</sup> de área rentable industrial. Adicionalmente, la transacción incluye la adquisición de la empresa Advance Real Estate, una empresa de desarrollo y operación de inmuebles industriales en México. La aportación que hizo el fideicomiso para la adquisición fue de USD 50.39 mm con una participación de 12.4%
- En octubre 2023 se recibió USD 28.27 k por excedentes de aportaciones para gastos de estructuración
- En febrero 2024 se informó al gran público inversionista que el Fideicomiso F/6237 utilizará la opción de reporte desfasado
- En abril de 2025 se recibió la primera distribución de excedentes de efectivo del Fideicomiso de Co-inversión F/5110 por USD 9,366 mm
- El 21 de julio de 2025 se convocó a Asamblea de Tenedores para solicitar su aprobación para sustituir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco (el "Fiduciario Sustituido"), por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Fiduciario Sustituto"). La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria.
- El 02 de septiembre de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución Fiduciaria, y a partir de esta fecha, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, es el Fiduciario Sustituto y el número del Fideicomiso cambió de "CIB/3624" a "F/6237" y el nombre del Fideicomiso para efectos legales y fiscales es "Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237".
  - Al 2Q25 el PRCERPI 23D tiene 509,997 certificados en circulación

# Resumen Ejecutivo (Cont.)

## Presentación

- 414 Capital presenta un ejercicio de valuación independiente para las inversiones del CERPI
- Al cierre del trimestre, PRCERPI 23D tiene las siguientes inversiones:
  - Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110
- Dada la naturaleza de la inversión del CERPI, consideramos que la metodología más apropiada de valuación es valor razonable reportado por el Administrador ("NAV reportado")
- En las secciones subsiguientes se presentarán algunos de los pasos y consideraciones clave utilizados para llegar a la conclusión del ejercicio

## Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada<sup>1</sup>, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones realizadas al 30 de junio 2025 es el siguiente:

**USD 58,353,040**

*Fuente de la información: administración de Ares*

<sup>1</sup> Favor de referirse a la Sección III para una discusión sobre la metodología aplicada

# Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

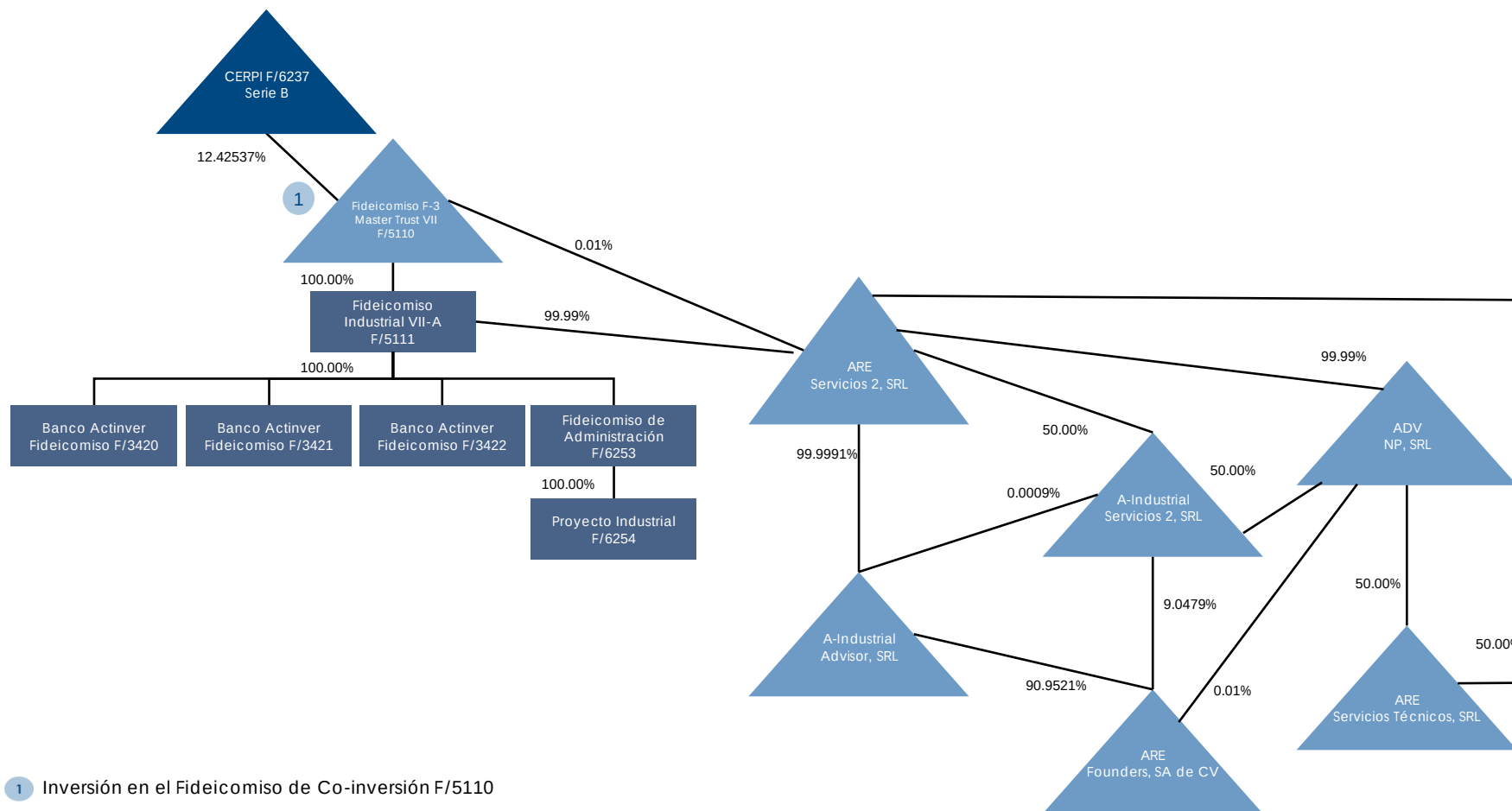
- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone en sus reportes públicos de valuación 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Base de valor adoptada:                                               | Valor razonable definido en la NIIF 13                                                                                                                                   |
| Fecha de reporte:                                                     | Indicada en la portada                                                                                                                                                   |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la sección de Conclusión del Resumen Ejecutivo                                                                                                      |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos y/o pasivos a valorar:                                        |                                                                                                                                                                          |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            | Favor de referirse a la sección de Valuación de cada activo                                                                                                              |
| Información y supuestos utilizados:                                   |                                                                                                                                                                          |
| Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:     |                                                                                                                                                                          |
| Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados: | Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad y/o a la sección de Valuación de cada activo                                                                |
| 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") |

## II. Inversiones Realizadas

# Estructura de las Inversiones

Diagrama ilustrativo



1 Inversión en el Fideicomiso de Co-inversión F/5110

Fuente de la información: administración de Ares. Actualización en los números de ciertos fideicomisos posterior a los procesos de sustitución fiduciaria

# Fideicomiso de Co-inversión F/5110

## Sobre el vehículo de co-inversión

- El 19 de junio de 2023 se modificó el contrato del Vehículo de Coinversión, para ser una nueva plataforma de inversión con la incorporación de un grupo de co-inversionistas, con un compromiso de inversión de USD 437.19 mm, a través del mecanismo de llamadas de capital. El compromiso de inversión de la Serie B es de USD 54.32 mm

| Co-inversionista                              | Compromiso (USD mm) | % total     |
|-----------------------------------------------|---------------------|-------------|
| Contrato de fideicomiso número 4958           | 117.06              | 26.8%       |
| Contrato de fideicomiso número CIB/4001       | 25.00               | 5.7%        |
| Contrato de fideicomiso número CIB/3831       | 35.00               | 8.0%        |
| Contrato de fideicomiso número F/311359       | 17.88               | 4.1%        |
| Contrato de fideicomiso número CIB/3825       | 56.30               | 12.9%       |
| Contrato de fideicomiso número CIB/3079       | 65.85               | 15.1%       |
| Contrato de fideicomiso número F/6237-Serie B | 54.32               | 12.4%       |
| Contrato de fideicomiso número CIB/3046       | 8.40                | 1.9%        |
| Contrato de fideicomiso número F/187788       | 55.00               | 12.6%       |
| Ares Real Estate México Rhapsody Coinvest SRL | 2.38                | 0.5%        |
| <b>Total</b>                                  | <b>437.19</b>       | <b>100%</b> |

| No.   | Inversión o proyecto                       | Tipo de inversión       | Metodología de valuación utilizada <sup>1</sup>               |
|-------|--------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1     | Nuevos proyectos industriales y desarrollo | Inmobiliario industrial | Enfoque de ingresos o descuento de flujos de efectivo ("DCF") |
| 1 (a) | Portafolio Nacional Industrial             | Inmobiliario industrial | DCF y enfoque de costos                                       |

Al cierre del trimestre, el Valor Razonable Reportado por el Administrador para la participación del CERPI en esta inversión es:  
USD 58.35 mm

<sup>1</sup> Se refiere a la metodología de valuación utilizada para valorar ese activo en específico., con la que posteriormente el administrador incluye en sus reportes. Por lo tanto, para la valuación del este vehículo la metodología empleada es NAV reportado

Fuente: administración de Ares

# 1 (a). Portafolio Nacional Industrial

## Descripción

### Descripción de la inversión

- En julio de 2023, el Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 llevó a cabo la adquisición, a través del Fideicomiso F/5111, del "Portafolio Nacional Industrial" que cuenta con 61 propiedades industriales "Clase A" con más de 10.4 mm ft<sup>2</sup> de área rentable. Todos los activos se encuentran en mercados primarios, incluyendo Ciudad de México, Tijuana, Monterrey, Ciudad Juárez, Querétaro, Guanajuato, Saltillo, Toluca y Guadalajara
- Como parte de la adquisición se asumió deuda existente con MetLife, Inc. – USD 322.53 mm y Prudential Insurance Company – USD 84.79 mm
- La compra incluyó más de 13.6 mm ft<sup>2</sup> de tierra con potencial para desarrollo de aproximadamente 6.5 mm ft<sup>2</sup> de área rentable industrial
- Adicionalmente, la transacción incluyó la adquisición de las partes sociales de la tenedora "Advance Real Estate 2, SRL", que tiene cinco entidades subsidiarias, con personal especializado para la administración y mantenimiento de los inmuebles industriales adquiridos
- De la adquisición de tierra se está desarrollando un edificio industrial en la localidad de Ramos Arizpe, Coah. El edificio es de clase "A" de aproximadamente 0.94 k ft<sup>2</sup> de área rentable. La obra al cierre del 2Q25 está terminada
- De la adquisición de tierra se están construyendo dos edificios industriales en Querétaro. Los edificios son de Clase "A" de aproximadamente 0.40k ft<sup>2</sup> de área rentable. El avance de obra al 2Q25 es del 98% y 88%, respectivamente

### Imágenes selectas





# 1 (a). Portafolio Nacional Industrial (Cont.)

Resumen de valuación (cifras en USD)

Conectando la valuación del activo con la estructura de la inversión

- Al 30 de junio 2025, la valuación de Proyectos Inmobiliarios Industriales y Desarrollo se ve de la siguiente manera
- La metodología de valuación utilizada es el NAV reportado, con base en lo reportado por el valuador independiente de esta inversión, la cual se hace bajo el enfoque de ingresos o DCF

| Entidad                                                        | Valor del activo | Otros activos | Pasivo a largo plazo | Otros pasivos | Valor del patrimonio | % de participación | Valor de la inversión (USD) |
|----------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|--------------------|-----------------------------|
| Fideicomiso F/3420                                             | 444,651,529      | 10,672,090    | 207,093,967          | 8,129,078     | 240,100,574          | 12.4%              | 29,833,385                  |
| Fideicomiso F/3420 - banco de tierra y construcción en proceso | 27,873,584       | -             | -                    | -             | 27,873,584           | 12.4%              | 3,463,396                   |
| Fideicomiso F/3421                                             | 104,127,890      | 3,765,415     | 54,841,749           | 576,208       | 52,475,348           | 12.4%              | 6,520,256                   |
| Fideicomiso F/3422                                             | 108,594,003      | 3,369,440     | 58,949,483           | 758,866       | 52,255,095           | 12.4%              | 6,492,889                   |
| Fideicomiso F/3422 - banco de tierra                           | 12,362,893       | -             | -                    | -             | 12,362,893           | 12.4%              | 1,536,135                   |
| Fideicomiso CIB/3501                                           | 53,633,606       | 3,782,954     | 79,156,625           | 1,522,631     | (23,262,696)         | 12.4%              | (2,890,476)                 |
| Fideicomiso CIB/2980                                           | 98,189,342       | 3,015,789     | 1,066,013            | 262,150       | 99,876,968           | 12.4%              | 12,410,083                  |
| ARE Servicios 2, S. de R.L. de C.V.                            | 259,941          | 5,529,372     | 9,063,190            | 1,067,386     | (4,341,263)          | 12.4%              | (539,418)                   |
| Fideicomiso Industrial VII A F/5111                            | -                | 5,917,963     | -                    | 6,194         | 5,911,769            | 12.4%              | 734,559                     |
| Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110                        | -                | 12,948,803    | 5,996,372            | 576,498       | 6,375,933            | 12.4%              | 792,231                     |

Activos netos

58,353,040

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de la inversión es el siguiente:

USD 58.35 mm

# 1 (a). Portafolio Nacional Industrial

Sensibilidad en la valuación a cambios en ciertos factores (USD mm)



### III. Resumen de Valuación

# Estados Financieros

Balance general de PRCERPI 23 F/6237 Serie B (USD)

## Balance general al 30 de junio de 2025 del fideicomiso Arel Real Estate México CERPI Número F/6237 Serie B (USD)

|                                                    |            |                                       |            |
|----------------------------------------------------|------------|---------------------------------------|------------|
| Activo circulante                                  |            | Pasivo                                |            |
| Efectivo                                           | 9,672,839  | Proveedores y otras cuentas por pagar | 5,392      |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas             | 14,796     | Partes relacionadas                   | -          |
| Impuestos por recuperar                            | 36,347     | Total pasivo                          | 5,392      |
| Total activo circulante                            | 9,723,982  |                                       |            |
|                                                    |            | Capital                               |            |
| Activo no circulante                               |            | Aportaciones netas                    | 50,999,499 |
| Inversiones en fideicomisos de co-inversión F/5110 | 58,353,040 | Resultado ejercicios anteriores       | 16,685,329 |
| Total activo no circulante                         | 58,353,040 | Resultado del ejercicio               | 386,802    |
|                                                    |            | Total capital                         | 68,071,630 |
| Total Activo                                       | 68,077,022 | Total Pasivo + Capital                | 68,077,022 |

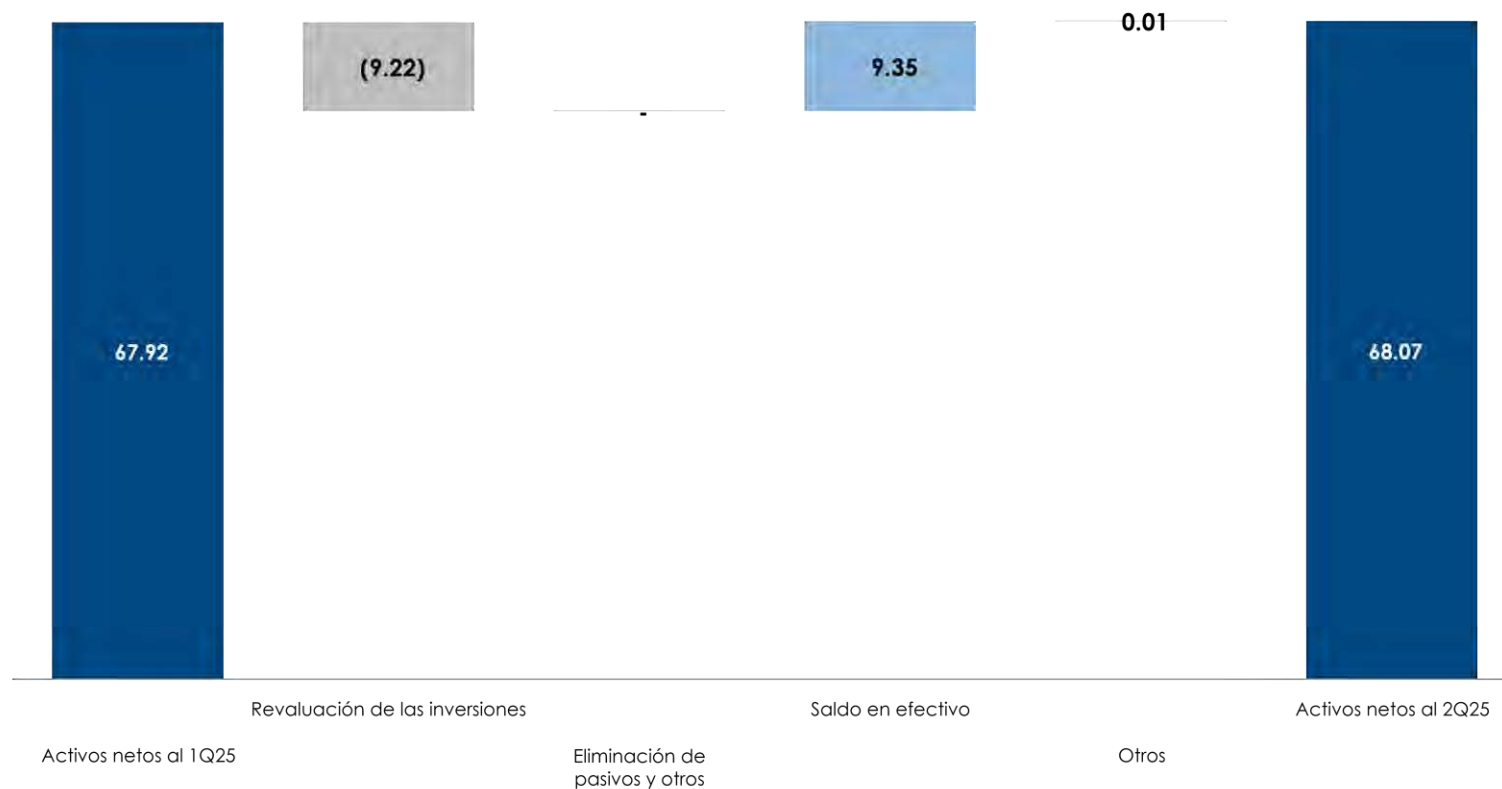
### Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable del patrimonio del fideicomiso es el siguiente:

USD 68.07 mm

# Análisis de Cambios en el Patrimonio

1Q25 vs 2Q25 (Cifras en USD mm)



Enero 2026

Referencia: Valuación independiente de la Serie B del Fideicomiso F/6237 (Clave de pizarra PRCERPI 23D)

Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L 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 el 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

- Derivado de los acuerdos adoptados mediante resolución unánime con fecha 8 de mayo 2023, adoptadas fuera de la Asamblea de Tenedores (las "Resoluciones"), mediante las cuales se aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo la emisión de la primera serie subsecuente de la Serie A (la "Serie B") con un monto máximo de colocación de USD 65 mm
- El 15 de junio de 2023, Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") hizo la colocación inicial a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "Cerpi Serie B") para el fideicomiso F/6237 por un monto de USD 50 mm
  - El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros

#### Conclusión de valor<sup>1</sup>

|                                                                                    |                |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup></b> | USD 154.695739 |
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup></b> | USD 154.815037 |

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

## Conclusión

- Al 30 de septiembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 154.70 (ciento cincuenta y cuatro 70/100 USD)

## Resumen de valuación

| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 |                 |                | Total         |
|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|
| Valor en libros                                   |                 |                | 69,218,085.00 |
| Valor ajustado                                    |                 |                | 69,218,085.00 |
|                                                   |                 |                |               |
| Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup>                    | Por certificado | # certificados | Total         |
| Valor en libros                                   | 154.695739      | 509,997        | 78,894,363.00 |
| Valor ajustado                                    | 154.695739      | 509,997        | 78,894,363.00 |

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> USD 154.695739

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> USD 154.815037

## Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

| Activo                                              |               | Pasivo                                  |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|
| F Efectivo                                          | 9,638,681.00  | F Proveedores y otras cuentas por pagar | 663.00        |
| F Cuentas por cobrar partes relacionadas            | -             | F Partes relacionadas                   | -             |
| F Impuestos por recuperar                           | 38,517.00     | F Impuestos por pagar                   | 257.00        |
| A Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 | 69,218,085.00 |                                         |               |
|                                                     |               | Patrimonio                              | 78,894,363.00 |
| Total activos                                       | 78,895,283.00 | Total Pasivo y patrimonio               | 78,895,283.00 |

## Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

| Activos financieros a valor razonable                                               | Valor activo  | Valor certificado | Var.    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|---------|
| Valor base                                                                          | 69,218,085.00 | 154.70            | 0.00%   |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación al alza escenario 1)   | 72,678,989.25 | 161.48            | +4.39%  |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación a la baja escenario 1) | 65,757,180.75 | 147.91            | -4.39%  |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación al alza escenario 2)   | 79,600,797.75 | 175.05            | +13.16% |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación a la baja escenario 2) | 58,835,372.25 | 134.34            | -13.16% |

## Valuaciones históricas

|                    | Periodo | Número de certificados | Valor certificado <sup>2</sup> | Patrimonio contable |
|--------------------|---------|------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Trimestre actual   | 2025.Q3 | 509,997                | 154.695739                     | 78,894,363.00       |
| Trimestre Previo 1 | 2025.Q2 | 509,997                | 133.474569                     | 68,071,630.00       |
| Trimestre Previo 2 | 2025.Q1 | 509,997                | 133.186793                     | 67,924,865.00       |
| Trimestre Previo 3 | 2024.Q4 | 509,997                | 132.716452                     | 67,684,992.12       |

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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

# Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte la serie B del Fideicomiso F/6237 Serie B cuenta con las siguientes inversiones:

| Inversión <sup>1</sup> | Descripción                                                                                                                                                                                                         | Monto <sup>2</sup> | Metodología de valuación <sup>3</sup>                                                                                            |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2T 2023                |                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                                                                                                  |
| Inversión en fondo     | Inversión en el Fideicomiso de Co-inversión F/5110, el cual ha realizado actualmente inversiones en proyectos inmobiliarios de tipo industrial, así como en entidades que operan y administran activos industriales | USD 69,218,085     | NAV reportado por el administrador con base en lo reportado por el valuador independiente del Fideicomiso de Co-inversión F/5110 |

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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 decrementa a lo largo del tiempo

<sup>3</sup> Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas



# Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales<sup>1</sup> reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas<sup>2</sup>

## Metodologías de valuación bajo IFRS 13<sup>3</sup>

### Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran 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

- 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

- 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 IPEV<sup>1</sup>. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

<sup>1</sup> Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose 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 apegarse 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

<sup>2</sup> 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

<sup>3</sup> 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 Reporteo 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Fecha de reporte:                                                     | Favor de referirse a la página 1 del presente reporte                                                                                                                    |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la página 2 del presente reporte                                                                                                                    |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos valuados:                                                     | Favor de referirse a la página 3 del presente reporte                                                                                                                    |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            |                                                                                                                                                                          |
| 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 2<sup>1</sup> y N Bis 5<sup>2</sup> 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 a la serie B del Fideicomiso F/6237 Serie B desde el año 2023
- 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

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

<sup>2</sup> 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 materializaran, 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.

Enero 2026

Referencia: Valuación independiente de la serie A del Fideicomiso F/6237 (Clave de pizarra PRCERPI 21D)

Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. 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 3 de junio de 2021, Ares Real Estate CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CERPI") para la serie A del Fideicomiso F/6237 por un monto de USD 100 mm con fecha de vencimiento de 2 de junio de 2071
- El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros

#### Conclusión de valor<sup>1</sup>

|                                                                                    |              |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup></b> | USD 3.918959 |
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup></b> | USD 3.918959 |

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

## Conclusión

- Al 30 de septiembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 3.92 (tres 92/100 USD)

## Resumen de valuación

| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 | Total          |
|------------------------------------------|----------------|
| Valor en libros                          | 129,945,291.00 |
| Valor ajustado                           | 129,945,291.00 |

| Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup> | Por certificado | # certificados | Total          |
|--------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Valor en libros                | 3.918959        | 33,743,969     | 132,241,235.00 |
| Valor ajustado                 | 3.918959        | 33,743,969     | 132,241,235.00 |

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> USD 3.918959

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> USD 3.918959

## Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

| Activo                                     |                | Pasivo                                  |           |
|--------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|-----------|
| F Efectivo                                 | 2,144,594.00   | F Proveedores y otras cuentas por pagar | 14,556.00 |
| F Cuentas por cobrar                       | -              | F Partes relacionadas                   | -         |
| F Impuestos por recuperar                  | 166,307.00     | F Impuestos por pagar                   | 401.00    |
| A Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 | 129,945,291.00 |                                         |           |

|               |                |                           |                |
|---------------|----------------|---------------------------|----------------|
|               |                | Patrimonio                | 132,241,235.00 |
| Total activos | 132,256,192.00 | Total pasivo y patrimonio | 132,256,192.00 |

## Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

| Activos financieros a valor razonable                                      | Valor activo   | Valor certificado | Var.    |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------|
| Valor base                                                                 | 129,945,291.00 | 3.92              | 0.00%   |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 1)   | 136,442,555.55 | 4.11              | +4.91%  |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 1) | 123,448,026.45 | 3.73              | -4.91%  |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 2)   | 149,437,084.65 | 4.50              | +14.74% |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 2) | 110,453,497.35 | 3.34              | -14.74% |

## Valuaciones históricas

|                    | Periodo | Número de certificados | Valor certificado <sup>2</sup> | Patrimonio contable |
|--------------------|---------|------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Trimestre actual   | 2025.Q3 | 33,743,969             | 3.918959                       | 132,241,235.00      |
| Trimestre Previo 1 | 2025.Q2 | 33,743,969             | 3.582244                       | 120,879,146.00      |
| Trimestre Previo 2 | 2025.Q1 | 33,743,969             | 3.623491                       | 122,270,984.00      |
| Trimestre Previo 3 | 2024.Q4 | 33,743,969             | 3.470939                       | 117,123,246.00      |

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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

# Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte la serie A del Fideicomiso F/6237 cuenta con las siguientes inversiones:

| Inversión <sup>1</sup> | Descripción                                                                                                                                                                                         | Monto <sup>2</sup> | Metodología de valuación <sup>3</sup>                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3T 2021                |                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                                                                                                     |
| Inversión en fondo     | Inversión en el fondo Ares Real Estate México Fondo III 4958, el cual ha realizado actualmente seis inversiones en proyectos inmobiliarios de tipo industrial, así como en un fideicomiso de gastos | USD 129,945,291    | NAV reportado por el administrador con base en lo reportado por el valuador independiente de Ares Real Estate México Fondo III 4958 |

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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 decrementa a lo largo del tiempo

<sup>3</sup> Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas

# Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales<sup>1</sup> reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas<sup>2</sup>

## Metodologías de valuación bajo IFRS 13<sup>3</sup>

### Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran 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

- 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

- 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 IPEV<sup>1</sup>. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

<sup>1</sup> Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose 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 apegarse 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

<sup>2</sup> 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

<sup>3</sup> 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 Reporteo 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Fecha de reporte:                                                     | Favor de referirse a la página 1 del presente reporte                                                                                                                    |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la página 2 del presente reporte                                                                                                                    |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos valuados:                                                     | Favor de referirse a la página 3 del presente reporte                                                                                                                    |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            |                                                                                                                                                                          |
| 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 2<sup>1</sup> y N Bis 5<sup>2</sup> 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 a la Serie A del Fideicomiso F/6237 desde el año 2021
- 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

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

<sup>2</sup> 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 materializaran, 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 de Valuación

PRCERPI 21D Fideicomiso F/6237 - Serie A  
Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.



La presente valuación se pone a disposición de los miembros de la Asamblea de inversionistas al Comité Asesor y al Administrador, por lo que estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso "PRCERPI 21D Número F/6237"

Enero 2026

# 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.
- 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.
- 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.

# Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- 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.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, ninguna persona ajena a 414 Capital brindó asistencia profesional significativa con respecto a los análisis, opiniones y conclusiones establecidas en el Reporte. Aparte del analista a la fecha, no se utilizó el trabajo de un especialista externo para colaborar en el presente Reporte.
- 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.
- En este reporte de valuación, los activos en cuestión se valúan con la consideración de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El reporte 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, gastos, inversiones de capital, valor terminal, como en variables de la valuación como tasa de descuento, múltiplos, 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.
- 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.
- 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.

# Índice

|                            |    |
|----------------------------|----|
| I. Resumen Ejecutivo       | 5  |
| II. Inversiones Realizadas | 9  |
| III. Resumen de Valuación  | 13 |

## I. Resumen Ejecutivo

### Antecedentes a la valuación

- El 3 de junio de 2021, Ares Real Estate Mexico CERPI Managers S. de R.L. ("Ares" o el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión (el "CERPI") para el Fideicomiso F/6237 (antes de la sustitución fiduciaria como "CIB/3624") con clave de pizarra PRCERPI 21D por un monto máximo de USD 100 mm
  - El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros
- En junio 2021 se llevó a cabo la colocación inicial por USD 20.00 mm a través de 200,000 certificados a un precio de USD 100 por certificado
- En septiembre 2021 se llevó a cabo la primera llamada de capital por USD 10.00 mm a través de 200,000 certificados a un precio de USD 50 por certificado
- En marzo de 2022 se llevó a cabo la segunda llamada de capital por USD 28.80 mm a través de 1,151,996 certificados a un precio de USD 25 por certificado
- En agosto de 2022 se llevó a cabo la tercera llamada de capital por USD 999.95 k a través de 79,996 certificados a un precio de USD 12.50 por certificado
- En noviembre de 2022 se llevó a cabo la cuarta llamada de capital por USD 3.40 mm a través de 543,998 certificados a un precio de USD 6.25 por certificado
- En febrero de 2023 se llevó a cabo la quinta llamada de capital por USD 10.60 mm a través de 3,391,996 certificados a un precio de USD 3.125 por certificado
- En junio de 2023 se llevó a cabo la sexta llamada de capital por USD 12.82 mm a través de 8,207,996 certificados a un precio de USD 1.563 por certificado
- En julio de 2023 se llevó a cabo la séptima llamada de capital por USD 7.20 mm a través de 9,215,996 certificados a un precio de USD 0.781 por certificado
- En enero de 2024 se llevó a cabo la octava llamada de capital por USD 2.30 mm a través de 5,887,997 certificados a un precio de USD 0.391 por certificado
- En septiembre de 2024 se llevó a cabo la novena llamada de capital por USD 950 k a través de 4,863,994 certificados a un precio de USD 0.195 por certificado
- En mayo de 2025 se recibió la primera distribución de excedentes de efectivo de Ares Fondo III 4958 por USD 1,372 mm
- El 21 de julio de 2025 se convocó a Asamblea de Tenedores para solicitar su aprobación para sustituir a CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco (el "Fiduciario Sustituido"), por Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Fiduciario Sustituto"). La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria
- El 02 de septiembre de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución Fiduciaria, y a partir de esta fecha, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, es el Fiduciario Sustituto y el número del Fideicomiso cambió de "CIB/3624" a "F/6237" y el nombre del Fideicomiso para efectos legales y fiscales es "Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237"
  - Al 3Q25 se han realizado llamadas de capital por el 97.07% del compromiso total de inversión. Asimismo, al 3Q25 el PRCERPI 21D tiene 33,743,969 certificados en circulación

# Resumen Ejecutivo (Cont.)

## Presentación

- 414 Capital presenta un ejercicio de valuación independiente para las inversiones del CERPI
- Al cierre del trimestre, PRCERPI 21D tiene las siguientes inversiones:
  - Ares Real Estate México Fondo III. A través de llamadas de capital se ha cumplido con el 94.96% del compromiso de inversión, después de haber cumplido la 11<sup>va</sup> llamada de capital en enero de 2024
- Dada la naturaleza de la inversión del CERPI, consideramos que la metodología más apropiada de valuación es valor razonable reportado por el Administrador ("NAV reportado")
- En las secciones subsiguientes se presentarán algunos de los pasos y consideraciones clave utilizados para llegar a la conclusión del ejercicio
- El 23 de febrero 2024 se informó al gran público inversionista que el Fideicomiso F/6237 utilizó la opción de reporte desfasado

## Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada<sup>1</sup>, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones realizadas al 30 de septiembre 2025 es el siguiente:

**USD 129,945,291**

*Fuente de la información: administración de Ares*

*<sup>1</sup> Favor de referirse a la Sección III para una discusión sobre la metodología aplicada*



# Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

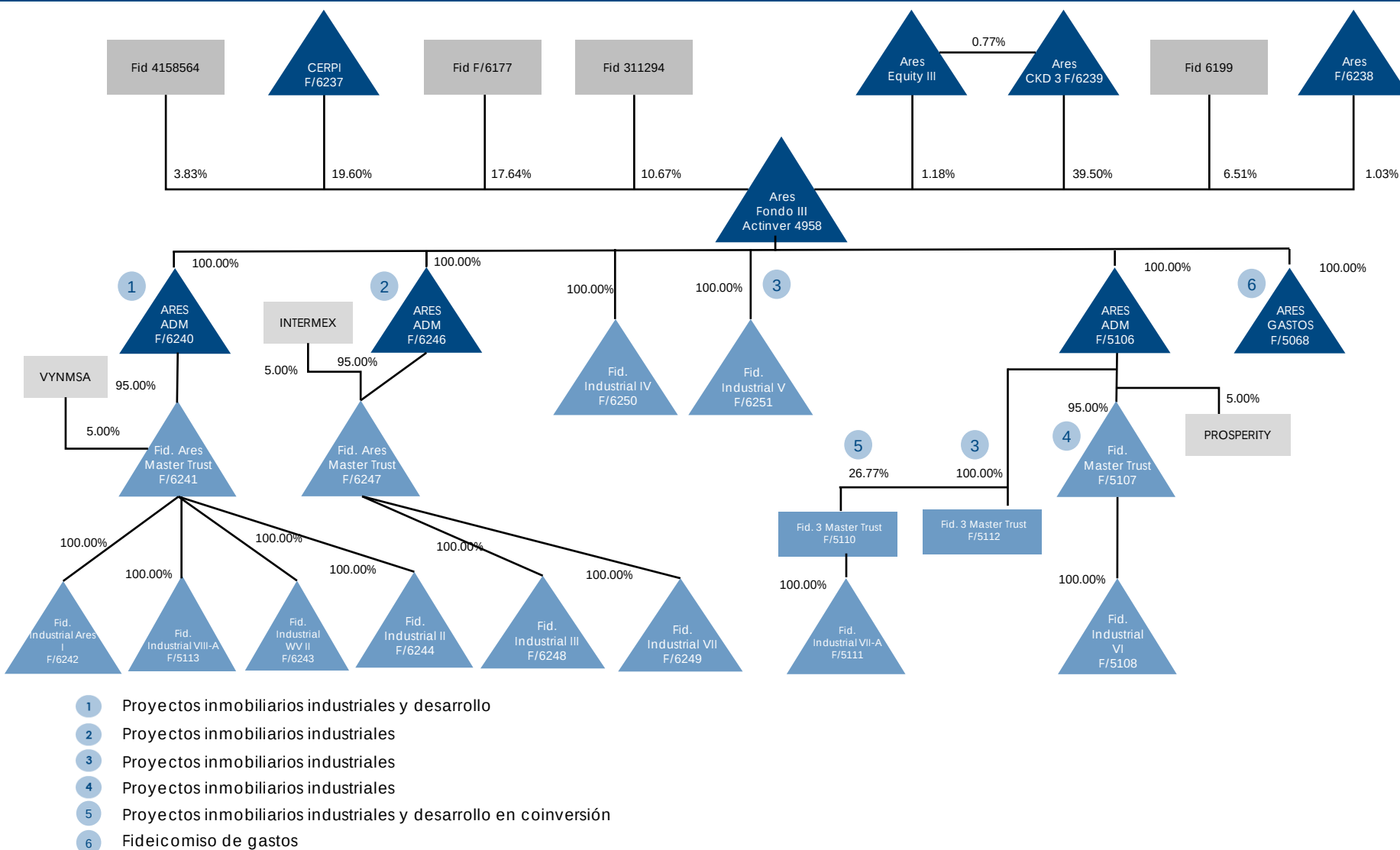
- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone en sus reportes públicos de valuación 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Base de valor adoptada:                                               | Valor razonable definido en la NIIF 13                                                                                                                                   |
| Fecha de reporte:                                                     | Indicada en la portada                                                                                                                                                   |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la sección de Conclusión del Resumen Ejecutivo                                                                                                      |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos y/o pasivos a valorar:                                        |                                                                                                                                                                          |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            | Favor de referirse a la sección de Valuación de cada activo                                                                                                              |
| Información y supuestos utilizados:                                   |                                                                                                                                                                          |
| Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:     |                                                                                                                                                                          |
| Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados: | Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad y/o a la sección de Valuación de cada activo                                                                |
| 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") |

## II. Inversiones Realizadas

# Estructura de las Inversiones

Diagrama ilustrativo



Fuente de la información: administración de Ares. Actualización en los números de ciertos fideicomisos posterior a los procesos de sustitución fiduciaria

# Ares Real Estate México Fondo III

## Sobre el ARESF3

- En abril 2021 se celebró el contrato de Fideicomiso 4958 denominado Ares Real Estate México Fondo III ("ARESF3") que servirá como un fondo privado de inversión. El 3 de julio 2024 se recibió notificación que fue cerrado el periodo de inversión

| Datos generales de la emisión        | USD mm | %    |
|--------------------------------------|--------|------|
| Monto máximo de la emisión           | 510.0  | 100% |
| Total contribuido por inversionistas | 500.0  | 98%  |
| Coinversión del Administrador        | 10.0   | 2%   |
| Coinversión a través del CKD         | 4.0    | 1%   |
| Coinversión directa                  | 6.0    | 1%   |

| Llamadas de capital     | Fecha  | USD mm |
|-------------------------|--------|--------|
| 1ra llamada de capital  | Jun-21 | 10.3   |
| 2da llamada de capital  | Ago-21 | 15.0   |
| 3ra llamada de capital  | Sep-21 | 45.0   |
| 4ta llamada de capital  | Oct-21 | 59.0   |
| 5ta llamada de capital  | Nov-21 | 141.0  |
| 6ta llamada de capital  | Ago-22 | 28.0   |
| 7ma llamada de capital  | Nov-22 | 17.0   |
| 8va llamada de capital  | Feb-23 | 55.0   |
| 9na llamada de capital  | Jun-23 | 65.0   |
| 10ma llamada de capital | Jul-23 | 35.0   |
| 11va llamada de capital | Ene-24 | 14.1   |
| Total                   |        | 484.3  |

| No.   | Inversión o proyecto                                              | Tipo de inversión       | Metodología de valuación utilizada      |
|-------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 1     | Proyectos inmobiliarios industriales y desarrollo                 | Inmobiliario industrial | Combinación de metodologías             |
| 1 (a) | Vynmsa Portfolio II                                               | Inmobiliario industrial | Descuento de flujos de efectivo ("DCF") |
| 1 (b) | Apodaca Industrial Park Development I y II                        | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 1 (c) | Ramos Arizpe Development                                          | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 1 (d) | Santa Catarina III                                                | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 1 (e) | Santa Catarina Industrial Park Development                        | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 1 (f) | Monterrey Development                                             | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 1 (g) | Terra Regia Development                                           | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 1 (h) | VAIP II                                                           | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 2     | Proyectos inmobiliarios industriales                              | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 2 (a) | Portfolio Mezquite                                                | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 2 (b) | Portfolio Álamos                                                  | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3     | Proyectos inmobiliarios industriales                              | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3 (a) | Finch I – LaZBoy                                                  | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3 (b) | Bajío Industrial Park – Altea                                     | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3 (c) | Rosario                                                           | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 4     | Proyectos inmobiliarios industriales                              | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 4 (a) | Parque Industrial Querétaro                                       | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 4 (b) | Querétaro – SLB                                                   | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 4 (c) | Cd. Juárez                                                        | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 5     | Proyectos inmobiliarios industriales y desarrollo en co-inversión | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 5 (a) | Portfolio Nacional Industrial                                     | Inmobiliario industrial | DCF y costo                             |
| 6     | Fideicomiso de Gastos                                             | Otros                   | Costo                                   |

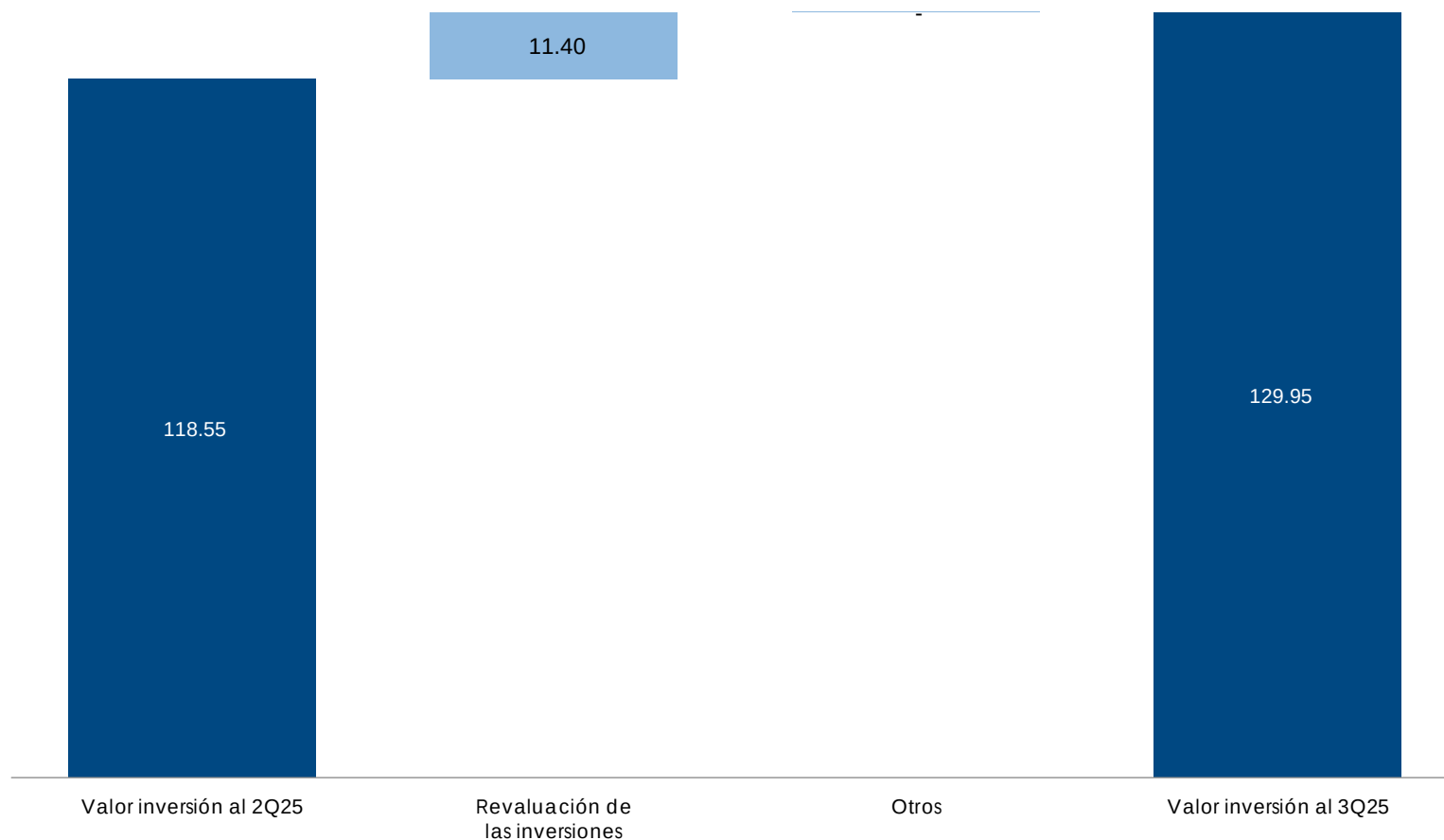
Al cierre del trimestre y con base en la metodología utilizada<sup>1</sup>, el Valor Razonable Reportado por el Administrador para la participación del CERPI en esta inversión es:

USD 129.95 mm

<sup>1</sup> Se refiere a la metodología de valuación utilizada para valorar cada activo en específico, con la que posteriormente el administrador incluye en sus reportes. Por lo tanto, para la valuación de este vehículo la metodología empleada es NAV reportado. Fuente: administración de Ares

# Ares Real Estate México Fondo III (Cont.)

Sensibilidad en la valuación a cambios en ciertos factores (USD mm)



### III. Resumen de Valuación

# Estados Financieros

Balance general de PRCERPI 21 F/6237 (USD)

Balance general al 30 de septiembre de 2025 del fideicomiso Ares Real Estate México CERPI Número F/6237 (USD)

|                                          |             |                                       |             |
|------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|
| Activo circulante                        |             | Pasivo                                |             |
| Efectivo                                 | 2,144,594   | Proveedores y otras cuentas por pagar | 14,556      |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas   | -           | Partes relacionadas                   | -           |
| Impuestos por recuperar                  | 166,307     | Impuestos por pagar                   | 401         |
| Total activo circulante                  | 2,310,901   | Total pasivo                          | 14,957      |
|                                          |             |                                       |             |
| Activo no circulante                     |             | Patrimonio                            |             |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 | 129,945,291 | Aportaciones netas                    | 97,030,373  |
| Total activo no circulante               | 129,945,291 | Resultado ejercicios anteriores       | 20,070,326  |
|                                          |             | Resultado del ejercicio               | 15,140,536  |
|                                          |             | Total patrimonio                      | 132,241,235 |
|                                          |             |                                       |             |
| Total Activo                             | 132,256,192 | Total Pasivo + Patrimonio             | 132,256,192 |

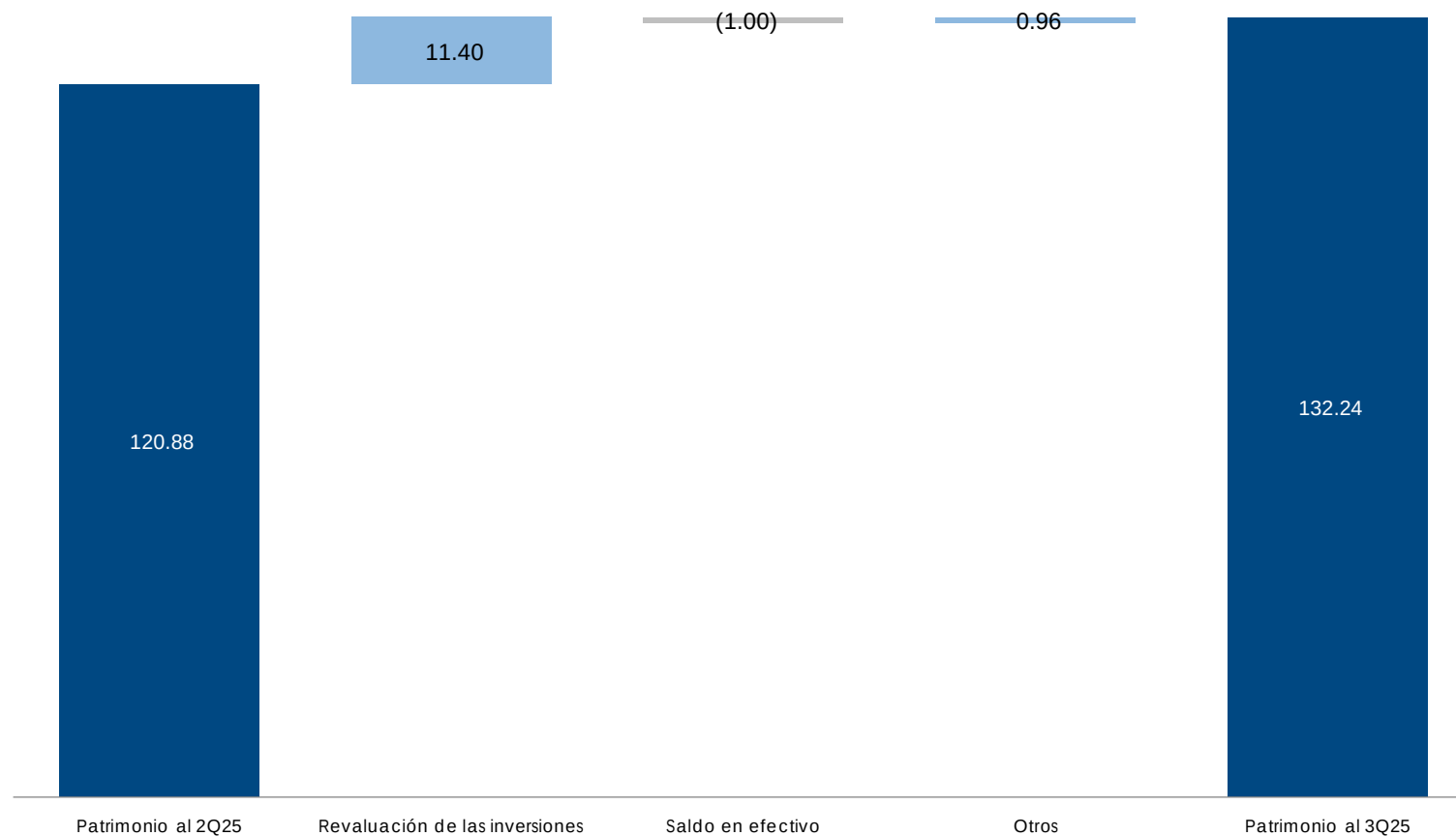
## Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable del patrimonio del fideicomiso es el siguiente:

USD 132.24 mm

# Análisis de Cambios en el Patrimonio

2Q25 vs 3Q25 (Cifras en USD mm)





## Reporte de Valuación

PRCERPI 23D Fideicomiso F/6237 - Serie B  
Ares Real Estate Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.



La presente valuación se pone a disposición de los miembros de la Asamblea de inversionistas al Comité Asesor y al Administrador, por lo que estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso "PRCERPI 23D Número F/6237"

Enero 2026

# 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.
- 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.
- 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.

# Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- 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.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, ninguna persona ajena a 414 Capital brindó asistencia profesional significativa con respecto a los análisis, opiniones y conclusiones establecidas en el Reporte. Aparte del analista a la fecha, no se utilizó el trabajo de un especialista externo para colaborar en el presente Reporte.
- 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.
- En este reporte de valuación, los activos en cuestión se valúan con la consideración de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El reporte 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, gastos, inversiones de capital, valor terminal, como en variables de la valuación como tasa de descuento, múltiplos, 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.
- 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.
- 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.

# Índice

|                            |    |
|----------------------------|----|
| I. Resumen Ejecutivo       | 5  |
| II. Inversiones Realizadas | 9  |
| III. Resumen de Valuación  | 15 |

## I. Resumen Ejecutivo

### Antecedentes a la valuación

- Derivado de los acuerdos adoptados mediante resoluciones unánimes con fecha 8 de mayo de 2023, adoptadas fuera de la Asamblea de Tenedores (las "Resoluciones"), mediante las cuales se aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo la emisión de la primera serie subsecuente de la Serie A (la "Serie B") en virtud de la cual se suscribieron 500,000 certificados Serie B, al amparo de la Cláusula 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso y con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75 de la LMV y el tercer párrafo de la fracción II del artículo 14 de la Circular única. No hubo modificación alguna a las demás características de la emisión
  - El 15 de junio de 2023, Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. ("Ares" o el "Administrador") hizo la colocación inicial a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CERPI") para el fideicomiso F/6237 por un monto de USD 50 mm
- El plazo de vigencia de la emisión es de 17,519 días naturales, equivalentes a aproximadamente 48 años, contados a partir de la fecha de colocación inicial de los certificados Serie B. Los certificados de la colocación inicial son como se muestran a continuación:
- El 21 de junio de 2023 se firmó el Convenio de Adhesión para invertir a través del Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110 (el "Fideicomiso de Co-inversión F/5110" o el "Vehículo de Co-inversión"), con la finalidad de adquirir un portafolio de sociedades y fideicomisos, que en su interior tienen propiedades de inversión de naturaleza industrial, ligados con contratos de financiamiento bancario y contratos de arrendamiento en operación
- En julio de 2023 se llevó a cabo una colocación adicional de 9,997 de certificados de la Serie B, a un precio de USD 100 por cada certificado, el monto total fue de USD 999.7 K
- En julio de 2023 el Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 ha llevado a cabo la adquisición, a través del Fideicomiso F/5111, del Portafolio Nacional Industrial que cuenta con 61 propiedades industriales "Close A" con más de 10.4 mm ft<sup>2</sup> de área rentable, y más de 13.6 mm ft<sup>2</sup> de tierra con potencial para desarrollo de aproximadamente 6.5 mm ft<sup>2</sup> de área rentable industrial. Adicionalmente, la transacción incluye la adquisición de la empresa Advance Real Estate, una empresa de desarrollo y operación de inmuebles industriales en México. La aportación que hizo el fideicomiso para la adquisición fue de USD 50.39 mm con una participación de 12.4%
- En octubre 2023 se recibió USD 28.27 k por excedentes de aportaciones para gastos de estructuración
- En febrero 2024 se informó al gran público inversionista que el Fideicomiso F/6237 utilizará la opción de reporte desfasado
- En abril de 2025 se recibió la primera distribución de excedentes de efectivo del Fideicomiso de Co-inversión F/5110 por USD 9,366 mm
- El 21 de julio de 2025 se convocó a Asamblea de Tenedores para solicitar su aprobación para sustituir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco (el "Fiduciario Sustituido"), por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Fiduciario Sustituto"). La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria.
- El 02 de septiembre de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución Fiduciaria, y a partir de esta fecha, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, es el Fiduciario Sustituto y el número del Fideicomiso cambió de "CIB/3624" a "F/6237" y el nombre del Fideicomiso para efectos legales y fiscales es "Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237".
  - Al 3Q25 el PRCERPI 23D tiene 509,997 certificados en circulación

# Resumen Ejecutivo (Cont.)

## Presentación

- 414 Capital presenta un ejercicio de valuación independiente para las inversiones del CERPI
- Al cierre del trimestre, PRCERPI 23D tiene las siguientes inversiones:
  - Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110
- Dada la naturaleza de la inversión del CERPI, consideramos que la metodología más apropiada de valuación es valor razonable reportado por el Administrador ("NAV reportado")
- En las secciones subsiguientes se presentarán algunos de los pasos y consideraciones clave utilizados para llegar a la conclusión del ejercicio

## Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada<sup>1</sup>, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones realizadas al 30 de septiembre 2025 es el siguiente:

**USD 69,218,085**

*Fuente de la información: administración de Ares*

<sup>1</sup> Favor de referirse a la Sección III para una discusión sobre la metodología aplicada

# Lineamientos de Reporteo 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
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone en sus reportes públicos de valuación las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

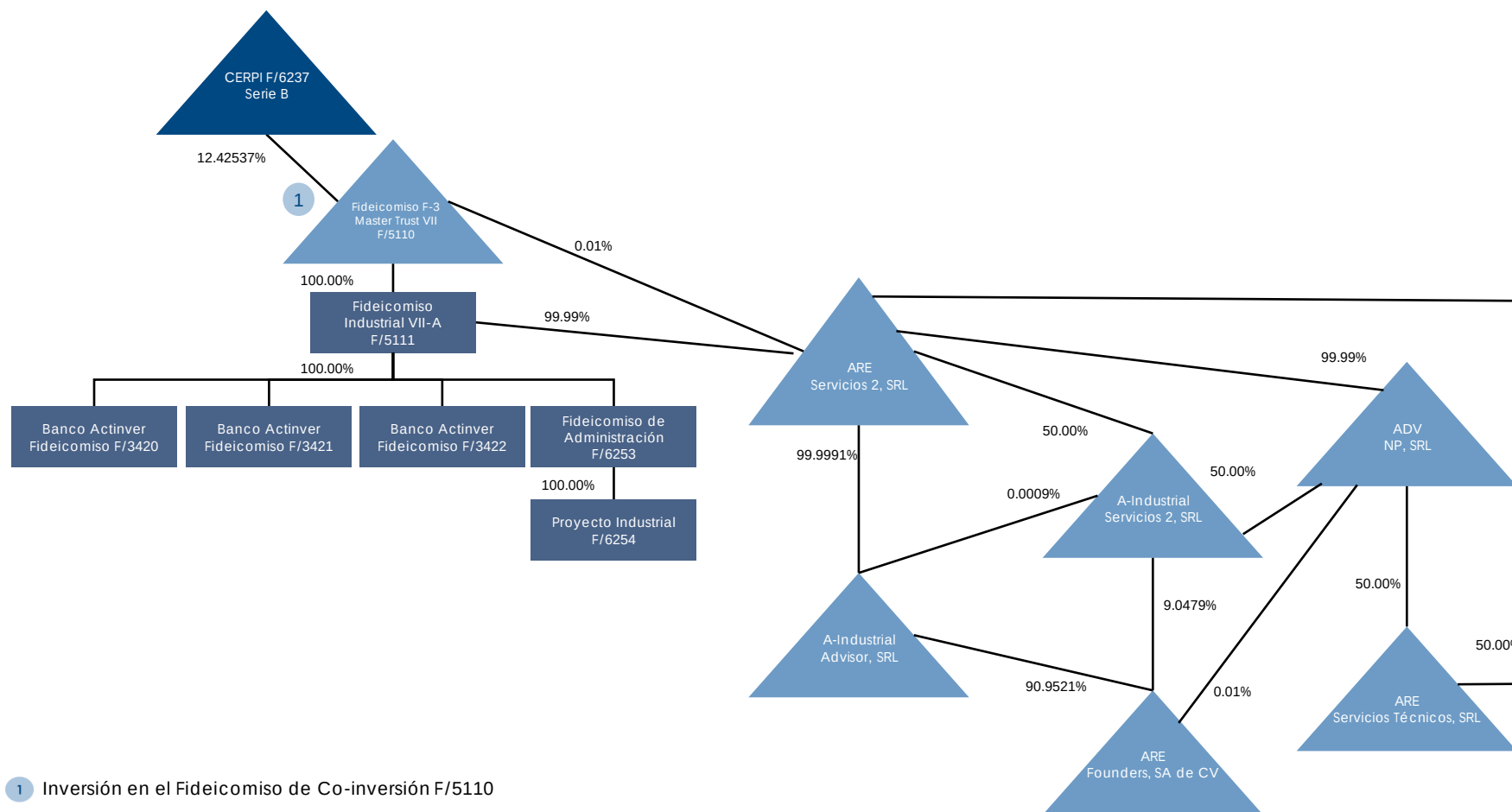
| Alcance del ejercicio                                                 |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Base de valor adoptada:                                               | Valor razonable definido en la NIIF 13                                                                                                                                   |
| Fecha de reporte:                                                     | Indicada en la portada                                                                                                                                                   |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la sección de Conclusión del Resumen Ejecutivo                                                                                                      |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos y/o pasivos a valorar:                                        |                                                                                                                                                                          |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            | Favor de referirse a la sección de Valuación de cada activo                                                                                                              |
| Información y supuestos utilizados:                                   |                                                                                                                                                                          |
| Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:     |                                                                                                                                                                          |
| Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados: | Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad y/o a la sección de Valuación de cada activo                                                                |
| 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") |



## II. Inversiones Realizadas

# Estructura de las Inversiones

Diagrama ilustrativo



1 Inversión en el Fideicomiso de Co-inversión F/5110

Fuente de la información: administración de Ares. Actualización en los números de ciertos fideicomisos posterior a los procesos de sustitución fiduciaria

# Fideicomiso de Co-inversión F/5110

## Sobre el vehículo de co-inversión

- El 19 de junio de 2023 se modificó el contrato del Vehículo de Coinversión, para ser una nueva plataforma de inversión con la incorporación de un grupo de co-inversionistas, con un compromiso de inversión de USD 437.19 mm, a través del mecanismo de llamadas de capital. El compromiso de inversión de la Serie B es de USD 54.32 mm

| Co-inversionista                              | Compromiso (USD mm) | % total |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------|
| Contrato de fideicomiso número 4958           | 117.06              | 26.8%   |
| Contrato de fideicomiso número F/311316       | 25.00               | 5.7%    |
| Contrato de fideicomiso número F/6309         | 35.00               | 8.0%    |
| Contrato de fideicomiso número F/311359       | 17.88               | 4.1%    |
| Contrato de fideicomiso número F/6199         | 56.30               | 12.9%   |
| Contrato de fideicomiso número F/6176         | 65.85               | 15.1%   |
| Contrato de fideicomiso número F/6237-Serie B | 54.32               | 12.4%   |
| Contrato de fideicomiso número F/3046         | 8.40                | 1.9%    |
| Contrato de fideicomiso número F/187788       | 55.00               | 12.6%   |
| Ares Real Estate México Rhapsody Coinvest SRL | 2.38                | 0.5%    |
| Total                                         | 437.19              | 100%    |

## Inversiones del Fideicomiso de Co-inversión F/5110

| No.   | Inversión o proyecto                                | Tipo de inversión       | Metodología de valuación utilizada <sup>1</sup>               |
|-------|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1     | Nuevos proyectos industriales y desarrollo          | Inmobiliario industrial | Enfoque de ingresos o descuento de flujos de efectivo ("DCF") |
| 1 (a) | Portafolio Nacional Industrial (Fideicomiso F/5111) | Inmobiliario industrial | DCF y enfoque de costos                                       |

Al cierre del trimestre, el Valor Razonable Reportado por el Administrador para la participación del CERPI en esta inversión es:  
USD 69.22 mm

<sup>1</sup> Se refiere a la metodología de valuación utilizada para valorar ese activo en específico, con la que posteriormente el administrador incluye en sus reportes. Por lo tanto, para la valuación de este vehículo la metodología empleada es NAV reportado  
Fuente: administración de Ares

# 1 (a). Portafolio Nacional Industrial

## Descripción

### Descripción de la inversión

- En julio de 2023, el Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 llevó a cabo la adquisición, a través del Fideicomiso F/5111, del "Portafolio Nacional Industrial" que cuenta con 61 propiedades industriales "Clase A" con más de 10.4 mm ft<sup>2</sup> de área rentable. Todos los activos se encuentran en mercados primarios, incluyendo Ciudad de México, Tijuana, Monterrey, Ciudad Juárez, Querétaro, Guanajuato, Saltillo, Toluca y Guadalajara
- Como parte de la adquisición se asumió deuda existente con MetLife, Inc. – USD 322.53 mm y Prudential Insurance Company – USD 84.79 mm
- La compra incluyó más de 13.6 mm ft<sup>2</sup> de tierra con potencial para desarrollo de aproximadamente 6.5 mm ft<sup>2</sup> de área rentable industrial
- Adicionalmente, la transacción incluyó la adquisición de las partes sociales de la tenedora "Advance Real Estate 2, SRL", que tiene cinco entidades subsidiarias, con personal especializado para la administración y mantenimiento de los inmuebles industriales adquiridos
- De la adquisición de tierra se está desarrollando un edificio industrial en la localidad de Ramos Arizpe, Coah. El edificio es de clase "A" de aproximadamente 0.94 k ft<sup>2</sup> de área rentable
- De la adquisición de tierra se están construyendo dos edificios industriales en Querétaro. Los edificios son de Clase "A" de aproximadamente 0.40k ft<sup>2</sup> de área rentable. El avance de obra al 3Q25 es del 100% y 98%, respectivamente

### Imágenes selectas



# 1 (a). Portafolio Nacional Industrial (Cont.)

Resumen de valuación (cifras en USD)

## Conectando la valuación del activo con la estructura de la inversión

- Al 30 de septiembre 2025, la valuación de Proyectos Inmobiliarios Industriales y Desarrollo se ve de la siguiente manera
- La metodología de valuación utilizada es el NAV reportado, con base en lo reportado por el valuador independiente de esta inversión, la cual se hace bajo el enfoque de ingresos o DCF

## Reflejo de la inversión conjunta en el Fideicomiso Maestro F/5110

| Entidad                                                        | Valor del activo | Otros activos | Pasivo a largo plazo | Otros pasivos | Valor del patrimonio | % de participación | Valor de la inversión (USD) |
|----------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|--------------------|-----------------------------|
| Fideicomiso F/3420                                             | 492,604,030      | 10,521,178    | 207,850,287          | 3,559,133     | 291,715,788          | 12.4%              | 36,246,766                  |
| Fideicomiso F/3420 - banco de tierra y construcción en proceso | 27,873,584       | -             | -                    | -             | 27,873,584           | 12.4%              | 3,463,396                   |
| Fideicomiso F/3421                                             | 114,618,331      | 5,207,912     | 54,874,887           | 723,041       | 64,228,315           | 12.4%              | 7,980,606                   |
| Fideicomiso F/3422                                             | 119,534,386      | 4,792,948     | 59,004,331           | 883,412       | 64,439,591           | 12.4%              | 8,006,858                   |
| Fideicomiso F/3422 - banco de tierra                           | 12,362,893       | -             | -                    | -             | 12,362,893           | 12.4%              | 1,536,135                   |
| Fideicomiso F/6253                                             | 59,036,963       | 4,400,562     | 79,185,445           | 1,601,275     | (17,349,196)         | 12.4%              | (2,155,702)                 |
| Fideicomiso F/6254                                             | 108,081,500      | 2,238,178     | 1,067,388            | 370,899       | 108,881,391          | 12.4%              | 13,528,916                  |
| ARE Servicios 2, S. de R.L. de C.V.                            | 258,655          | 5,373,438     | 8,797,250            | 1,045,523     | (4,210,680)          | 12.4%              | (523,193)                   |
| Fideicomiso Industrial VII A F/5111                            | -                | 6,816,923     | -                    | 6,480         | 6,810,443            | 12.4%              | 846,223                     |
| Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110                        | -                | 12,677,885    | 9,742,788            | 616,614       | 2,318,483            | 12.4%              | 288,080                     |
| Activos netos                                                  |                  |               |                      |               |                      |                    | 69,218,085                  |

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de la inversión es el siguiente:

USD 69.22 mm

# 1 (a). Portafolio Nacional Industrial

*Sensibilidad en la valuación a cambios en ciertos factores (USD mm)*



### III. Resumen de Valuación

# Estados Financieros

Balance general de PRCERPI 23 F/6237 Serie B (USD)

Balance general al 30 de septiembre de 2025 del fideicomiso Arel Real Estate México CERPI Número F/6237 Serie B (USD)

|                                                    |            |                                       |            |
|----------------------------------------------------|------------|---------------------------------------|------------|
| Activo circulante                                  |            | Pasivo                                |            |
| Efectivo                                           | 9,638,681  | Proveedores y otras cuentas por pagar | 663        |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas             | -          | Partes relacionadas                   | -          |
| Impuestos por recuperar                            | 38,517     | Impuestos por pagar                   | 257        |
| Total activo circulante                            | 9,677,198  | Total pasivo                          | 920        |
|                                                    |            |                                       |            |
| Activo no circulante                               |            | Capital                               |            |
| Inversiones en fideicomisos de co-inversión F/5110 | 69,218,085 | Aportaciones netas                    | 50,999,499 |
| Total activo no circulante                         | 69,218,085 | Resultado ejercicios anteriores       | 16,685,329 |
|                                                    |            | Resultado del ejercicio               | 11,209,535 |
|                                                    |            | Total capital                         | 78,894,363 |
|                                                    |            |                                       |            |
| Total Activo                                       | 78,895,283 | Total Pasivo + Capital                | 78,895,283 |

## Conclusión del ejercicio de valuación

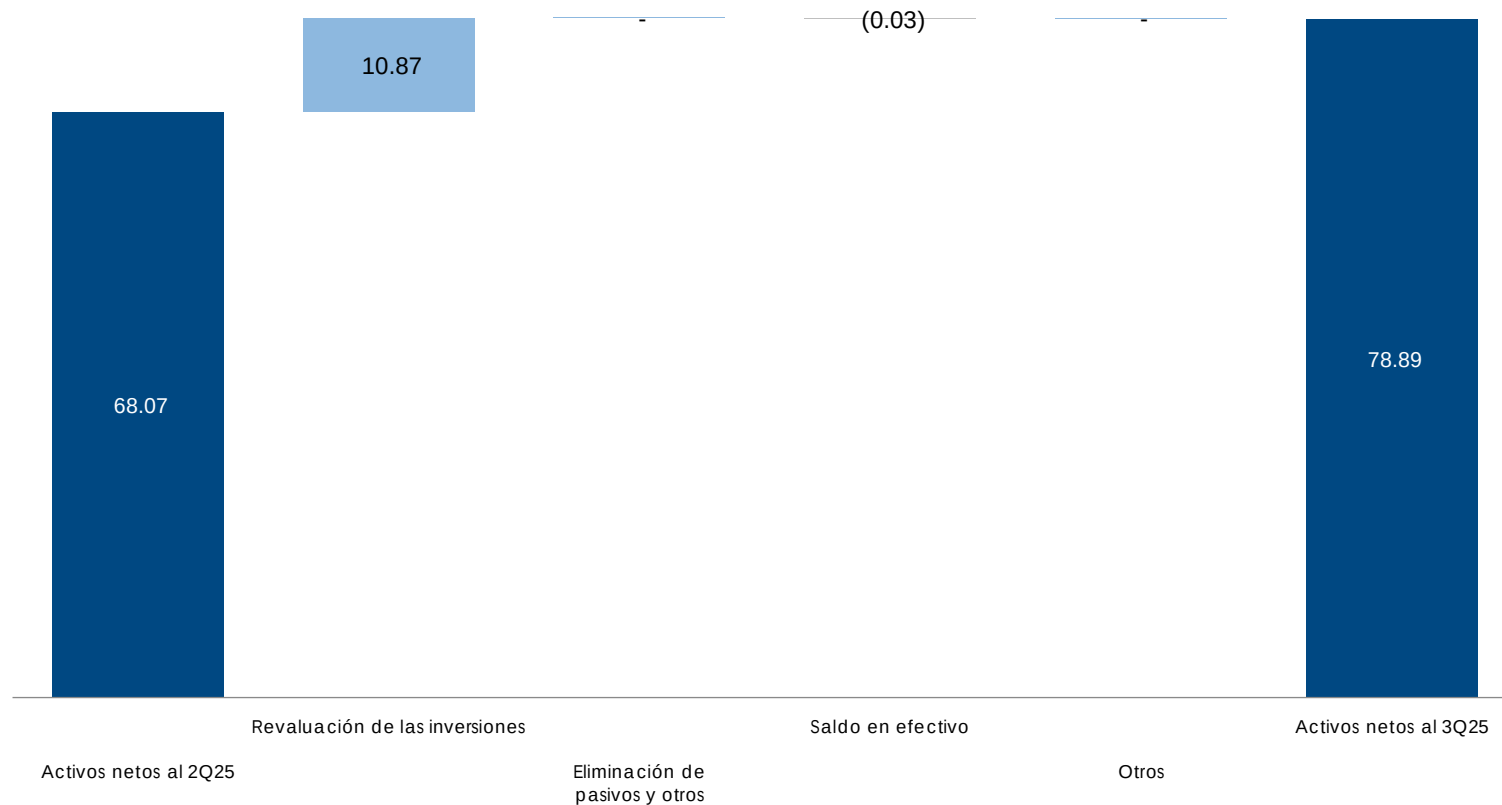
Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable del patrimonio del fideicomiso es el siguiente:

USD 78.90 mm



# Análisis de Cambios en el Patrimonio

2Q25 vs 3Q25 (Cifras en USD mm)



Abril 2026

Referencia: Valuación independiente de la Serie B del Fideicomiso F/6237 (Clave de pizarra PRCERPI 23D)

Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L 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 el 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

- Derivado de los acuerdos adoptados mediante resolución unánime con fecha 8 de mayo 2023, adoptadas fuera de la Asamblea de Tenedores (las "Resoluciones"), mediante las cuales se aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo la emisión de la primera serie subsecuente de la Serie A (la "Serie B") con un monto máximo de colocación de USD 65 mm
- El 15 de junio de 2023, Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") hizo la colocación inicial a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "Cerpi Serie B") para el fideicomiso F/6237 por un monto de USD 50 mm
  - El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros

#### Conclusión de valor<sup>1</sup>

|                                                                                    |                |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup></b> | USD 150.010228 |
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup></b> | USD 150.090743 |

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

## Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 150.01 (ciento cincuenta 01/100 USD)

## Resumen de valuación

| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 | Total         |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Valor en libros                                   | 66,915,278.00 |
| Valor ajustado                                    | 66,915,278.00 |

| Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup> | Por certificado | # certificados | Total         |
|--------------------------------|-----------------|----------------|---------------|
| Valor en libros                | 150.010228      | 509,997        | 76,504,766.00 |
| Valor ajustado                 | 150.010228      | 509,997        | 76,504,766.00 |

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> USD 150.010228

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> USD 150.090743

## Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

| Activo                                              |               | Pasivo                                  |           |
|-----------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|-----------|
| F Efectivo                                          | 9,583,588.00  | F Proveedores y otras cuentas por pagar | 45,993.00 |
| F Cuentas por cobrar partes relacionadas            | -             | F Partes relacionadas                   | -         |
| F Impuestos por recuperar                           | 52,647.00     | F Impuestos por pagar                   | 754.00    |
| A Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 | 66,915,278.00 |                                         |           |

|               |               |                           |               |
|---------------|---------------|---------------------------|---------------|
|               |               | Patrimonio                | 76,504,766.00 |
| Total activos | 76,551,513.00 | Total Pasivo y patrimonio | 76,551,513.00 |

## Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

| Activos financieros a valor razonable                                               | Valor activo  | Valor certificado | Var.    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|---------|
| Valor base                                                                          | 66,915,278.00 | 150.01            | 0.00%   |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación al alza escenario 1)   | 70,261,041.90 | 156.57            | +4.37%  |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación a la baja escenario 1) | 63,569,514.10 | 143.45            | -4.37%  |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación al alza escenario 2)   | 76,952,569.70 | 169.69            | +13.12% |
| Inversiones en fideicomiso de co-inversión F/5110 (valuación a la baja escenario 2) | 56,877,986.30 | 130.33            | -13.12% |

## Valuaciones históricas

|                    | Periodo | Número de certificados | Valor certificado <sup>2</sup> | Patrimonio contable |
|--------------------|---------|------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Trimestre actual   | 2025.Q4 | 509,997                | 150.010228                     | 76,504,766.00       |
| Trimestre Previo 1 | 2025.Q3 | 509,997                | 154.695739                     | 78,894,363.00       |
| Trimestre Previo 2 | 2025.Q2 | 509,997                | 133.474569                     | 68,071,630.00       |
| Trimestre Previo 3 | 2025.Q1 | 509,997                | 133.186793                     | 67,924,865.00       |

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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

# Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte la serie B del Fideicomiso F/6237 Serie B cuenta con las siguientes inversiones:

| Inversión <sup>1</sup> | Descripción                                                                                                                                                                                                         | Monto <sup>2</sup> | Metodología de valuación <sup>3</sup>                                                                                            |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2T 2023                |                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                                                                                                  |
| Inversión en fondo     | Inversión en el Fideicomiso de Co-inversión F/5110, el cual ha realizado actualmente inversiones en proyectos inmobiliarios de tipo industrial, así como en entidades que operan y administran activos industriales | USD 66,915,278     | NAV reportado por el administrador con base en lo reportado por el valuador independiente del Fideicomiso de Co-inversión F/5110 |

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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 decrementa a lo largo del tiempo

<sup>3</sup> Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas

# Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales<sup>1</sup> reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas<sup>2</sup>

## Metodologías de valuación bajo IFRS 13<sup>3</sup>

### Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran 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

- 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

- 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 IPEV<sup>1</sup>. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

<sup>1</sup> Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose 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 apegarse 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

<sup>2</sup> 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

<sup>3</sup> 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 Reporteo 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Fecha de reporte:                                                     | Favor de referirse a la página 1 del presente reporte                                                                                                                    |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la página 2 del presente reporte                                                                                                                    |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos valuados:                                                     | Favor de referirse a la página 3 del presente reporte                                                                                                                    |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            |                                                                                                                                                                          |
| 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 2<sup>1</sup> y N Bis 5<sup>2</sup> 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 a la serie B del Fideicomiso F/6237 Serie B desde el año 2023
- 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

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

<sup>2</sup> 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 materializaran, 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.

Abril 2026

Referencia: Valuación independiente de la serie A del Fideicomiso F/6237 (Clave de pizarra PRCERPI 21D)

Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. 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 3 de junio de 2021, Ares Real Estate CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CERPI") para la serie A del Fideicomiso F/6237 por un monto de USD 100 mm con fecha de vencimiento de 2 de junio de 2071
  - El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros

### Conclusión de valor<sup>1</sup>

|                                                                                    |              |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup></b> | USD 4.345771 |
| <b>Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup></b> | USD 4.345771 |

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

## Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 4.35 (cuatro 35/100 USD)

## Resumen de valuación

| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 | Total          |
|------------------------------------------|----------------|
| Valor en libros                          | 140,565,508.00 |
| Valor ajustado                           | 140,565,508.00 |

| Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup> | Por certificado | # certificados | Total          |
|--------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Valor en libros                | 4.345771        | 33,743,969     | 146,643,567.00 |
| Valor ajustado                 | 4.345771        | 33,743,969     | 146,643,567.00 |

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> USD 4.345771

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> USD 4.345771

## Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

| Activo                                     |                | Pasivo                                  |           |
|--------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|-----------|
| F Efectivo                                 | 5,983,019.00   | F Proveedores y otras cuentas por pagar | 85,656.00 |
| F Cuentas por cobrar                       | -              | F Partes relacionadas                   | -         |
| F Impuestos por recuperar                  | 181,857.00     | F Impuestos por pagar                   | 1,161.00  |
| A Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 | 140,565,508.00 |                                         |           |

|               |                |                           |                |
|---------------|----------------|---------------------------|----------------|
|               |                | Patrimonio                | 146,643,567.00 |
| Total activos | 146,730,384.00 | Total pasivo y patrimonio | 146,730,384.00 |

## Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

| Activos financieros a valor razonable                                      | Valor activo   | Valor certificado | Var.    |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------|
| Valor base                                                                 | 140,565,508.00 | 4.35              | 0.00%   |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 1)   | 147,593,783.40 | 4.55              | +4.79%  |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 1) | 133,537,232.60 | 4.14              | -4.79%  |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 2)   | 161,650,334.20 | 4.97              | +14.38% |
| Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 2) | 119,480,681.80 | 3.72              | -14.38% |

## Valuaciones históricas

|                    | Periodo | Número de certificados | Valor certificado <sup>2</sup> | Patrimonio contable |
|--------------------|---------|------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Trimestre actual   | 2025.Q4 | 33,743,969             | 4.345771                       | 146,643,567.00      |
| Trimestre Previo 1 | 2025.Q3 | 33,743,969             | 3.918959                       | 132,241,235.00      |
| Trimestre Previo 2 | 2025.Q2 | 33,743,969             | 3.582244                       | 120,879,146.00      |
| Trimestre Previo 3 | 2025.Q1 | 33,743,969             | 3.623491                       | 122,270,984.00      |

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

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

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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

# Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte la serie A del Fideicomiso F/6237 cuenta con las siguientes inversiones:

| Inversión <sup>1</sup> | Descripción                                                                                                                                                                                         | Monto <sup>2</sup> | Metodología de valuación <sup>3</sup>                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3T 2021                |                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                                                                                                     |
| Inversión en fondo     | Inversión en el fondo Ares Real Estate México Fondo III 4958, el cual ha realizado actualmente seis inversiones en proyectos inmobiliarios de tipo industrial, así como en un fideicomiso de gastos | USD 140,565,508    | NAV reportado por el administrador con base en lo reportado por el valuador independiente de Ares Real Estate México Fondo III 4958 |

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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 decrementa a lo largo del tiempo

<sup>3</sup> Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas



# Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales<sup>1</sup> reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas<sup>2</sup>

## Metodologías de valuación bajo IFRS 13<sup>3</sup>

### Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran 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

- 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

- 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 IPEV<sup>1</sup>. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

<sup>1</sup> Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose 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 apegarse 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

<sup>2</sup> 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

<sup>3</sup> 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 Reporteo 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Fecha de reporte:                                                     | Favor de referirse a la página 1 del presente reporte                                                                                                                    |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la página 2 del presente reporte                                                                                                                    |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos valuados:                                                     | Favor de referirse a la página 3 del presente reporte                                                                                                                    |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            |                                                                                                                                                                          |
| 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 2<sup>1</sup> y N Bis 5<sup>2</sup> 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 a la Serie A del Fideicomiso F/6237 desde el año 2021
- 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

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

<sup>2</sup> 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 materializaran, 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 de Valuación

PRCERPI 23D Fideicomiso F/6237 - Serie B  
Ares Real Estate Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.



La presente valuación se pone a disposición de los miembros de la Asamblea de inversionistas al Comité Asesor y al Administrador, por lo que estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso "PRCERPI 23D Número F/6237"

Abril 2026



# 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.
- 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.
- 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.

# Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- 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.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, ninguna persona ajena a 414 Capital brindó asistencia profesional significativa con respecto a los análisis, opiniones y conclusiones establecidas en el Reporte. Aparte del analista a la fecha, no se utilizó el trabajo de un especialista externo para colaborar en el presente Reporte.
- 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.
- En este reporte de valuación, los activos en cuestión se valúan con la consideración de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El reporte 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, gastos, inversiones de capital, valor terminal, como en variables de la valuación como tasa de descuento, múltiplos, 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.
- 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.
- 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.



# Índice

|                            |    |
|----------------------------|----|
| I. Resumen Ejecutivo       | 5  |
| II. Inversiones Realizadas | 9  |
| III. Resumen de Valuación  | 15 |

## I. Resumen Ejecutivo

### Antecedentes a la valuación

- Derivado de los acuerdos adoptados mediante resoluciones unánimes con fecha 8 de mayo de 2023, adoptadas fuera de la Asamblea de Tenedores (las "Resoluciones"), mediante las cuales se aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo la emisión de la primera serie subsecuente de la Serie A (la "Serie B") en virtud de la cual se suscribieron 500,000 certificados Serie B, al amparo de la Cláusula 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso y con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75 de la LMV y el tercer párrafo de la fracción II del artículo 14 de la Circular única. No hubo modificación alguna a las demás características de la emisión
  - El 15 de junio de 2023, Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. ("Ares" o el "Administrador") hizo la colocación inicial a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CERPI") para el fideicomiso F/6237 por un monto de USD 50 mm
- El plazo de vigencia de la emisión es de 17,519 días naturales, equivalentes a aproximadamente 48 años, contados a partir de la fecha de colocación inicial de los certificados Serie B. Los certificados de la colocación inicial son como se muestran a continuación:
- El 21 de junio de 2023 se firmó el Convenio de Adhesión para invertir a través del Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110 (el "Fideicomiso de Co-inversión F/5110" o el "Vehículo de Co-inversión"), con la finalidad de adquirir un portafolio de sociedades y fideicomisos, que en su interior tienen propiedades de inversión de naturaleza industrial, ligados con contratos de financiamiento bancario y contratos de arrendamiento en operación
- En julio de 2023 se llevó a cabo una colocación adicional de 9,997 de certificados de la Serie B, a un precio de USD 100 por cada certificado, el monto total fue de USD 999.7 K
- En julio de 2023 el Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 ha llevado a cabo la adquisición, a través del Fideicomiso F/5111, del Portafolio Nacional Industrial que cuenta con 61 propiedades industriales "Close A" con más de 10.4 mm ft<sup>2</sup> de área rentable, y más de 13.6 mm ft<sup>2</sup> de tierra con potencial para desarrollo de aproximadamente 6.5 mm ft<sup>2</sup> de área rentable industrial. Adicionalmente, la transacción incluye la adquisición de la empresa Advance Real Estate, una empresa de desarrollo y operación de inmuebles industriales en México. La aportación que hizo el fideicomiso para la adquisición fue de USD 50.39 mm con una participación de 12.4%
- En octubre 2023 se recibió USD 28.27 k por excedentes de aportaciones para gastos de estructuración
- En febrero 2024 se informó al gran público inversionista que el Fideicomiso F/6237 utilizará la opción de reporte desfasado
- En abril de 2025 se recibió la primera distribución de excedentes de efectivo del Fideicomiso de Co-inversión F/5110 por USD 9,366 mm
- El 21 de julio de 2025 se convocó a Asamblea de Tenedores para solicitar su aprobación para sustituir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco (el "Fiduciario Sustituido"), por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Fiduciario Sustituto"). La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria.
- El 02 de septiembre de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución Fiduciaria, y a partir de esta fecha, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, es el Fiduciario Sustituto y el número del Fideicomiso cambió de "CIB/3624" a "F/6237" y el nombre del Fideicomiso para efectos legales y fiscales es "Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237".
  - Al 4Q25 el PRCERPI 23D tiene 509,997 certificados en circulación

# Resumen Ejecutivo (Cont.)

## Presentación

- 414 Capital presenta un ejercicio de valuación independiente para las inversiones del CERPI
- Al cierre del trimestre, PRCERPI 23D tiene las siguientes inversiones:
  - Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110
- Dada la naturaleza de la inversión del CERPI, consideramos que la metodología más apropiada de valuación es valor razonable reportado por el Administrador ("NAV reportado")
- En las secciones subsiguientes se presentarán algunos de los pasos y consideraciones clave utilizados para llegar a la conclusión del ejercicio

## Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada<sup>1</sup>, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones realizadas al 31 de diciembre 2025 es el siguiente:

**USD 66,915,278**

*Fuente de la información: administración de Ares*

*<sup>1</sup> Favor de referirse a la Sección III para una discusión sobre la metodología aplicada*

# Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

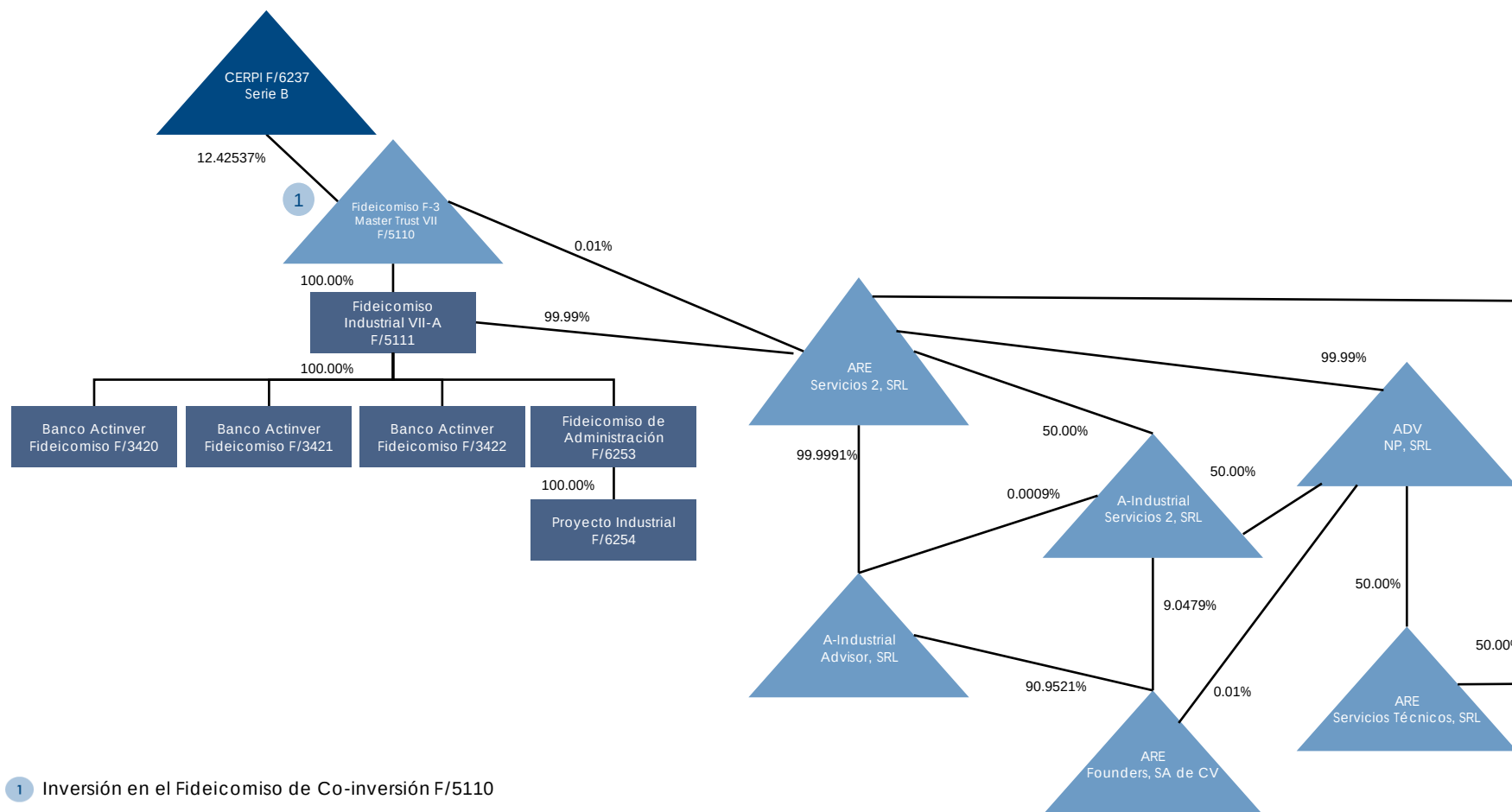
- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone en sus reportes públicos de valuación 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Base de valor adoptada:                                               | Valor razonable definido en la NIIF 13                                                                                                                                   |
| Fecha de reporte:                                                     | Indicada en la portada                                                                                                                                                   |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la sección de Conclusión del Resumen Ejecutivo                                                                                                      |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos y/o pasivos a valorar:                                        |                                                                                                                                                                          |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            | Favor de referirse a la sección de Valuación de cada activo                                                                                                              |
| Información y supuestos utilizados:                                   |                                                                                                                                                                          |
| Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:     |                                                                                                                                                                          |
| Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados: | Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad y/o a la sección de Valuación de cada activo                                                                |
| 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") |

## II. Inversiones Realizadas

# Estructura de las Inversiones

Diagrama ilustrativo



1 Inversión en el Fideicomiso de Co-inversión F/5110

Fuente de la información: administración de Ares. Actualización en los números de ciertos fideicomisos posterior a los procesos de sustitución fiduciaria

# Fideicomiso de Co-inversión F/5110

## Sobre el vehículo de co-inversión

- El 19 de junio de 2023 se modificó el contrato del Vehículo de Coinversión, para ser una nueva plataforma de inversión con la incorporación de un grupo de co-inversionistas, con un compromiso de inversión de USD 437.19 mm, a través del mecanismo de llamadas de capital. El compromiso de inversión de la Serie B es de USD 54.32 mm

| Co-inversionista                              | Compromiso (USD mm) | % total |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------|
| Contrato de fideicomiso número 4958           | 117.06              | 26.8%   |
| Contrato de fideicomiso número F/311316       | 25.00               | 5.7%    |
| Contrato de fideicomiso número F/6309         | 35.00               | 8.0%    |
| Contrato de fideicomiso número F/311359       | 17.88               | 4.1%    |
| Contrato de fideicomiso número F/6199         | 56.30               | 12.9%   |
| Contrato de fideicomiso número F/6176         | 65.85               | 15.1%   |
| Contrato de fideicomiso número F/6237-Serie B | 54.32               | 12.4%   |
| Contrato de fideicomiso número F/3046         | 8.40                | 1.9%    |
| Contrato de fideicomiso número F/187788       | 55.00               | 12.6%   |
| Ares Real Estate México Rhapsody Coinvest SRL | 2.38                | 0.5%    |
| Total                                         | 437.19              | 100%    |

## Inversiones del Fideicomiso de Co-inversión F/5110

| No.   | Inversión o proyecto                                | Tipo de inversión       | Metodología de valuación utilizada <sup>1</sup>               |
|-------|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1     | Nuevos proyectos industriales y desarrollo          | Inmobiliario industrial | Enfoque de ingresos o descuento de flujos de efectivo ("DCF") |
| 1 (a) | Portafolio Nacional Industrial (Fideicomiso F/5111) | Inmobiliario industrial | DCF y enfoque de costos                                       |

Al cierre del trimestre, el Valor Razonable Reportado por el Administrador para la participación del CERPI en esta inversión es:  
USD 66.91 mm

<sup>1</sup> Se refiere a la metodología de valuación utilizada para valorar ese activo en específico, con la que posteriormente el administrador incluye en sus reportes. Por lo tanto, para la valuación de este vehículo la metodología empleada es NAV reportado  
Fuente: administración de Ares



# 1 (a). Portafolio Nacional Industrial

## Descripción

### Descripción de la inversión

- En julio de 2023, el Fideicomiso de Co-Inversión F/5110 llevó a cabo la adquisición, a través del Fideicomiso F/5111, del "Portafolio Nacional Industrial" que cuenta con 61 propiedades industriales "Clase A" con más de 10.4 mm ft<sup>2</sup> de área rentable. Todos los activos se encuentran en mercados primarios, incluyendo Ciudad de México, Tijuana, Monterrey, Ciudad Juárez, Querétaro, Guanajuato, Saltillo, Toluca y Guadalajara
- Como parte de la adquisición se asumió deuda existente con MetLife, Inc. – USD 322.53 mm y Prudential Insurance Company – USD 84.79 mm
- La compra incluyó más de 13.6 mm ft<sup>2</sup> de tierra con potencial para desarrollo de aproximadamente 6.5 mm ft<sup>2</sup> de área rentable industrial
- Adicionalmente, la transacción incluyó la adquisición de las partes sociales de la tenedora "Advance Real Estate 2, SRL", que tiene cinco entidades subsidiarias, con personal especializado para la administración y mantenimiento de los inmuebles industriales adquiridos
- De la adquisición de tierra se está desarrollando un edificio industrial en la localidad de Ramos Arizpe, Coah. El edificio es de clase "A" de aproximadamente 0.94 k ft<sup>2</sup> de área rentable
- De la adquisición de tierra se construyeron dos edificios industriales en Querétaro. Los edificios son de Clase "A" de aproximadamente 0.40k ft<sup>2</sup> de área rentable

### Imágenes selectas



# 1 (a). Portafolio Nacional Industrial (Cont.)

Resumen de valuación (cifras en USD)

## Conectando la valuación del activo con la estructura de la inversión

- Al 31 de diciembre 2025, la valuación de Proyectos Inmobiliarios Industriales y Desarrollo se ve de la siguiente manera
- La metodología de valuación utilizada es el NAV reportado, con base en lo reportado por el valuador independiente de esta inversión, la cual se hace bajo el enfoque de ingresos o DCF

## Reflejo de la inversión conjunta en el Fideicomiso Maestro F/5110

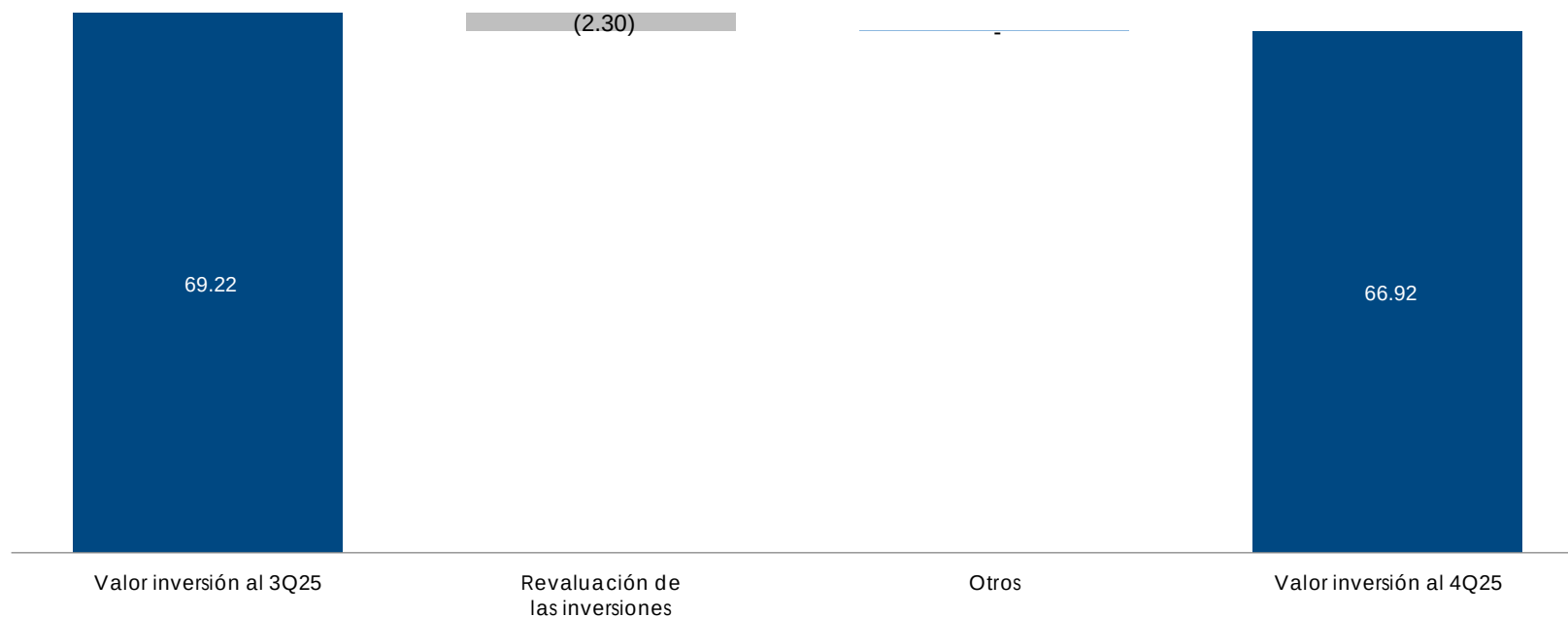
| Entidad                                                        | Valor del activo | Otros activos | Pasivo a largo plazo | Otros pasivos | Valor del patrimonio | % de participación | Valor de la inversión (USD) |
|----------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|--------------------|-----------------------------|
| Fideicomiso F/3420                                             | 456,979,548      | 13,116,366    | 211,089,324          | 5,169,644     | 253,836,945          | 12.4%              | 31,540,180                  |
| Fideicomiso F/3420 - banco de tierra y construcción en proceso | 22,161,642       | -             | -                    | -             | 22,161,642           | 12.4%              | 2,753,666                   |
| Fideicomiso F/3421                                             | 116,892,147      | 6,321,482     | 55,624,142           | 957,946       | 66,631,540           | 12.4%              | 8,279,215                   |
| Fideicomiso F/3422                                             | 121,348,271      | 5,993,519     | 59,926,721           | 1,462,863     | 65,952,205           | 12.4%              | 8,194,806                   |
| Fideicomiso F/3422 - banco de tierra                           | 12,362,893       | -             | -                    | -             | 12,362,893           | 12.4%              | 1,536,135                   |
| Fideicomiso F/6253                                             | 80,548,571       | 4,487,149     | 81,516,489           | 1,852,584     | 1,666,647            | 12.4%              | 207,087                     |
| Fideicomiso F/6254                                             | 108,124,487      | 4,528,101     | 1,087,037            | 928,990       | 110,636,561          | 12.4%              | 13,747,002                  |
| ARE Servicios 2, S. de R.L. de C.V.                            | 233,597          | 6,605,121     | 9,747,402            | 1,344,903     | (4,253,588)          | 12.4%              | (528,524)                   |
| Fideicomiso Industrial VII A F/5111                            | -                | 6,795,989     | -                    | 6,622         | 6,789,367            | 12.4%              | 843,604                     |
| Fideicomiso F-3 Master Trust VII F/5110                        | -                | 12,373,886    | 8,905,094            | 715,495       | 2,753,297            | 12.4%              | 342,107                     |
| Activos netos                                                  |                  |               |                      |               |                      |                    | 66,915,278                  |

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de la inversión es el siguiente:

USD 66.92 mm

# 1 (a). Portafolio Nacional Industrial

Sensibilidad en la valuación a cambios en ciertos factores (USD mm)



### III. Resumen de Valuación

# Estados Financieros

Balance general de PRCERPI 23 F/6237 Serie B (USD)

## Balance general al 31 de diciembre de 2025 del fideicomiso Arel Real Estate México CERPI Número F/6237 Serie B (USD)

|                                                    |            |                                       |            |
|----------------------------------------------------|------------|---------------------------------------|------------|
| Activo circulante                                  |            | Pasivo                                |            |
| Efectivo                                           | 9,583,588  | Proveedores y otras cuentas por pagar | 45,993     |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas             | -          | Partes relacionadas                   | -          |
| Impuestos por recuperar                            | 52,647     | Impuestos por pagar                   | 754        |
| Total activo circulante                            | 9,636,235  | Total pasivo                          | 46,747     |
| Activo no circulante                               |            | Capital                               |            |
| Inversiones en fideicomisos de co-inversión F/5110 | 66,915,278 | Aportaciones netas                    | 50,999,499 |
| Total activo no circulante                         | 66,915,278 | Resultado ejercicios anteriores       | 16,685,329 |
|                                                    |            | Resultado del ejercicio               | 8,819,938  |
|                                                    |            | Total capital                         | 76,504,766 |
| Total Activo                                       | 76,551,513 | Total Pasivo + Capital                | 76,551,513 |

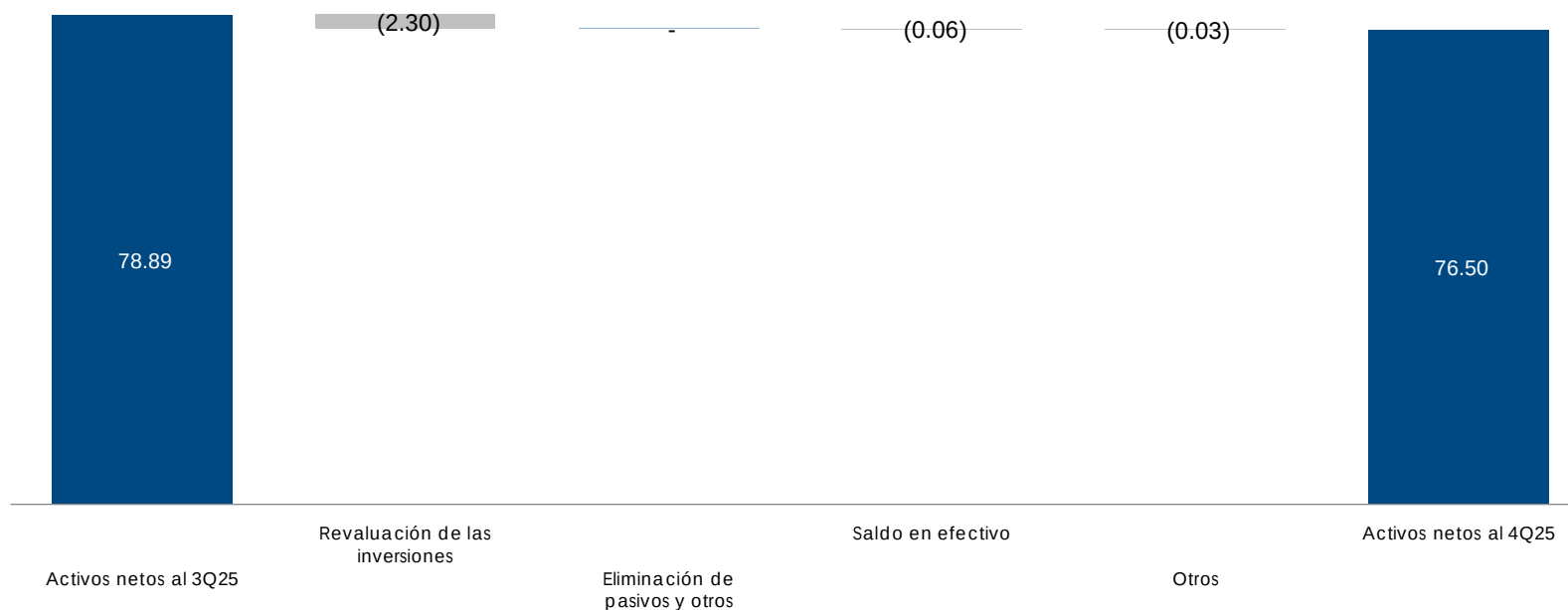
## Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable del patrimonio del fideicomiso es el siguiente:

USD 76.50 mm

# Análisis de Cambios en el Patrimonio

3Q25 vs 4Q25 (Cifras en USD mm)



## Reporte de Valuación

PRCERPI 21D Fideicomiso F/6237 - Serie A  
Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.



La presente valuación se pone a disposición de los miembros de la Asamblea de inversionistas al Comité Asesor y al Administrador, por lo que estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso "PRCERPI 21D Número F/6237"

Abril 2026

# 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.
- 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.
- 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.



# Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- 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.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, ninguna persona ajena a 414 Capital brindó asistencia profesional significativa con respecto a los análisis, opiniones y conclusiones establecidas en el Reporte. Aparte del analista a la fecha, no se utilizó el trabajo de un especialista externo para colaborar en el presente Reporte.
- 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.
- En este reporte de valuación, los activos en cuestión se valúan con la consideración de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El reporte 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, gastos, inversiones de capital, valor terminal, como en variables de la valuación como tasa de descuento, múltiplos, 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.
- 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.
- 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.

# Índice

|                            |    |
|----------------------------|----|
| I. Resumen Ejecutivo       | 5  |
| II. Inversiones Realizadas | 9  |
| III. Resumen de Valuación  | 13 |

## I. Resumen Ejecutivo

### Antecedentes a la valuación

- El 3 de junio de 2021, Ares Real Estate Mexico CERPI Managers S. de R.L. ("Ares" o el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión (el "CERPI") para el Fideicomiso F/6237 (antes de la sustitución fiduciaria como "CIB/3624") con clave de pizarra PRCERPI 21D por un monto máximo de USD 100 mm
  - El objetivo de los certificados bursátiles es realizar compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Ares y/o Vehículos de Inversión de Terceros
- En junio 2021 se llevó a cabo la colocación inicial por USD 20.00 mm a través de 200,000 certificados a un precio de USD 100 por certificado
- En septiembre 2021 se llevó a cabo la primera llamada de capital por USD 10.00 mm a través de 200,000 certificados a un precio de USD 50 por certificado
- En marzo de 2022 se llevó a cabo la segunda llamada de capital por USD 28.80 mm a través de 1,151,996 certificados a un precio de USD 25 por certificado
- En agosto de 2022 se llevó a cabo la tercera llamada de capital por USD 999.95 k a través de 79,996 certificados a un precio de USD 12.50 por certificado
- En noviembre de 2022 se llevó a cabo la cuarta llamada de capital por USD 3.40 mm a través de 543,998 certificados a un precio de USD 6.25 por certificado
- En febrero de 2023 se llevó a cabo la quinta llamada de capital por USD 10.60 mm a través de 3,391,996 certificados a un precio de USD 3.125 por certificado
- En junio de 2023 se llevó a cabo la sexta llamada de capital por USD 12.82 mm a través de 8,207,996 certificados a un precio de USD 1.563 por certificado
- En julio de 2023 se llevó a cabo la séptima llamada de capital por USD 7.20 mm a través de 9,215,996 certificados a un precio de USD 0.781 por certificado
- En enero de 2024 se llevó a cabo la octava llamada de capital por USD 2.30 mm a través de 5,887,997 certificados a un precio de USD 0.391 por certificado
- En septiembre de 2024 se llevó a cabo la novena llamada de capital por USD 950 k a través de 4,863,994 certificados a un precio de USD 0.195 por certificado
- En mayo de 2025 se recibió la primera distribución de excedentes de efectivo de Ares Fondo III 4958 por USD 1,372 mm
- El 21 de julio de 2025 se convocó a Asamblea de Tenedores para solicitar su aprobación para sustituir a CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco (el "Fiduciario Sustituido"), por Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Fiduciario Sustituto"). La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria
- El 02 de septiembre de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución Fiduciaria, y a partir de esta fecha, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, es el Fiduciario Sustituto y el número del Fideicomiso cambió de "CIB/3624" a "F/6237" y el nombre del Fideicomiso para efectos legales y fiscales es "Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237"
- En noviembre de 2025 se recibió la segunda distribución de excedentes de efectivo Ares Fondo III por USD 3,922 mm
  - Al 4Q25 se han realizado llamadas de capital por el 97.07% del compromiso total de inversión. Asimismo, al 425 el PRCERPI 21D tiene 33,743,969 certificados en circulación

# Resumen Ejecutivo (Cont.)

## Presentación

- 414 Capital presenta un ejercicio de valuación independiente para las inversiones del CERPI
- Al cierre del trimestre, PRCERPI 21D tiene las siguientes inversiones:
  - Ares Real Estate México Fondo III. A través de llamadas de capital se ha cumplido con el 94.96% del compromiso de inversión, después de haber cumplido la 11<sup>va</sup> llamada de capital en enero de 2024
- Dada la naturaleza de la inversión del CERPI, consideramos que la metodología más apropiada de valuación es valor razonable reportado por el Administrador ("NAV reportado")
- En las secciones subsiguientes se presentarán algunos de los pasos y consideraciones clave utilizados para llegar a la conclusión del ejercicio
- El 23 de febrero 2024 se informó al gran público inversionista que el Fideicomiso F/6237 utilizó la opción de reporte desfasado

## Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada<sup>1</sup>, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones realizadas al 31 de diciembre 2025 es el siguiente:

**USD 140,565,508**

*Fuente de la información: administración de Ares*

*<sup>1</sup> Favor de referirse a la Sección III para una discusión sobre la metodología aplicada*

# Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

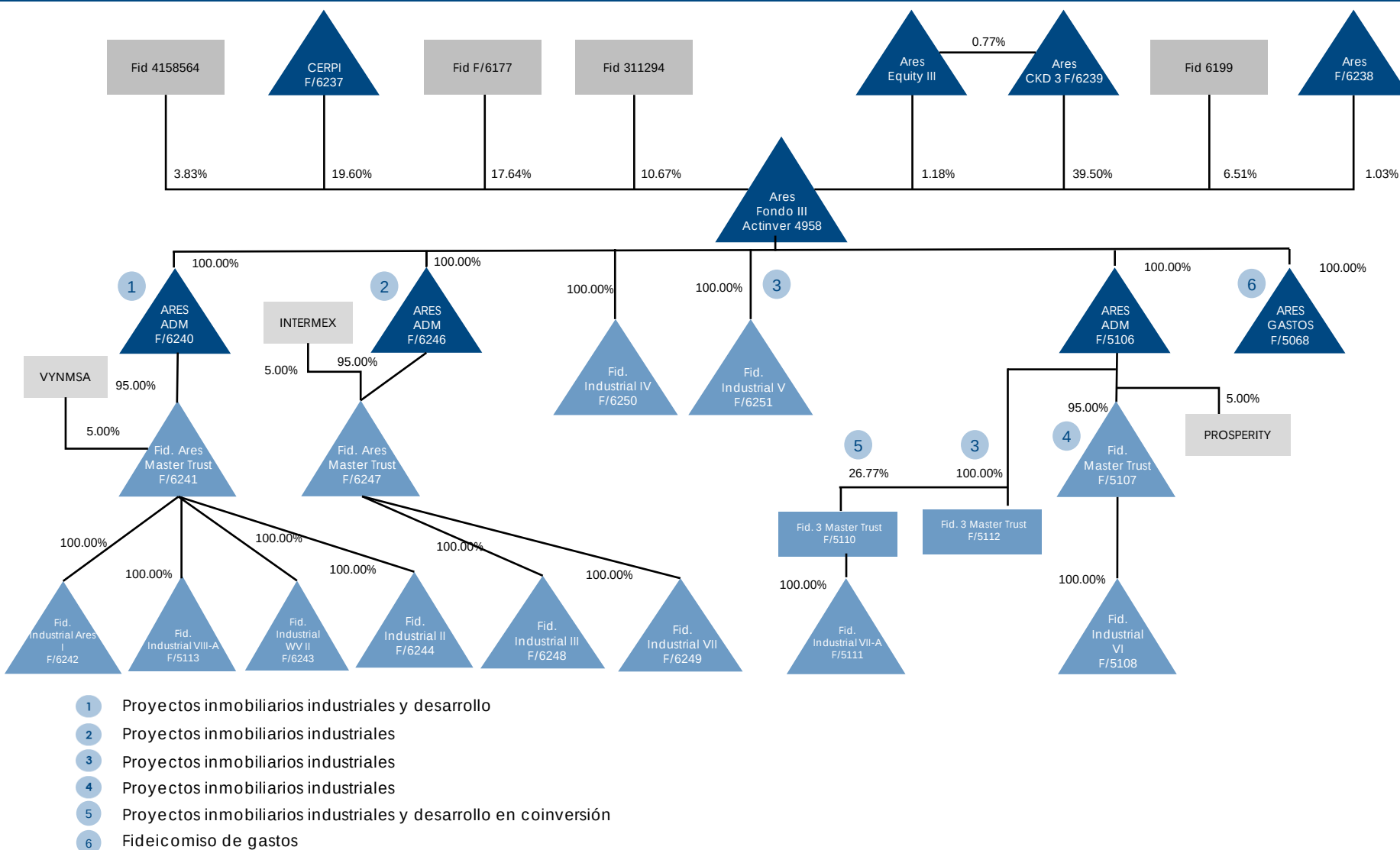
- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone en sus reportes públicos de valuación 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:                                             | Reporteo financiero exclusivamente                                                                                                                                       |
| Identidad del valuador:                                               | 414 Capital                                                                                                                                                              |
| Base de valor adoptada:                                               | Valor razonable definido en la NIIF 13                                                                                                                                   |
| Fecha de reporte:                                                     | Indicada en la portada                                                                                                                                                   |
| Fecha de valuación:                                                   | Favor de referirse a la sección de Conclusión del Resumen Ejecutivo                                                                                                      |
| Conclusión de valor:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Moneda de valuación:                                                  |                                                                                                                                                                          |
| Activos y/o pasivos a valorar:                                        |                                                                                                                                                                          |
| Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):                            | Favor de referirse a la sección de Valuación de cada activo                                                                                                              |
| Información y supuestos utilizados:                                   |                                                                                                                                                                          |
| Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:     |                                                                                                                                                                          |
| Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados: | Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad y/o a la sección de Valuación de cada activo                                                                |
| 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") |

## II. Inversiones Realizadas

# Estructura de las Inversiones

Diagrama ilustrativo



Fuente de la información: administración de Ares. Actualización en los números de ciertos fideicomisos posterior a los procesos de sustitución fiduciaria



# Ares Real Estate México Fondo III

## Sobre el ARESF3

- En abril 2021 se celebró el contrato de Fideicomiso 4958 denominado Ares Real Estate México Fondo III ("ARESF3") que servirá como un fondo privado de inversión. El 3 de julio 2024 se recibió notificación que fue cerrado el periodo de inversión

| Datos generales de la emisión        | USD mm | %    |
|--------------------------------------|--------|------|
| Monto máximo de la emisión           | 510.0  | 100% |
| Total contribuido por inversionistas | 500.0  | 98%  |
| Coinversión del Administrador        | 10.0   | 2%   |
| Coinversión a través del CKD         | 4.0    | 1%   |
| Coinversión directa                  | 6.0    | 1%   |

| Llamadas de capital     | Fecha  | USD mm |
|-------------------------|--------|--------|
| 1ra llamada de capital  | Jun-21 | 10.3   |
| 2da llamada de capital  | Ago-21 | 15.0   |
| 3ra llamada de capital  | Sep-21 | 45.0   |
| 4ta llamada de capital  | Oct-21 | 59.0   |
| 5ta llamada de capital  | Nov-21 | 141.0  |
| 6ta llamada de capital  | Ago-22 | 28.0   |
| 7ma llamada de capital  | Nov-22 | 17.0   |
| 8va llamada de capital  | Feb-23 | 55.0   |
| 9na llamada de capital  | Jun-23 | 65.0   |
| 10ma llamada de capital | Jul-23 | 35.0   |
| 11va llamada de capital | Ene-24 | 14.1   |
| Total                   |        | 484.3  |

| No.   | Inversión o proyecto                                              | Tipo de inversión       | Metodología de valuación utilizada      |
|-------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 1     | Proyectos inmobiliarios industriales y desarrollo                 | Inmobiliario industrial | Combinación de metodologías             |
| 1 (a) | Vynmsa Portafolio II                                              | Inmobiliario industrial | Descuento de flujos de efectivo ("DCF") |
| 1 (b) | Apodaca Industrial Park I y II                                    | Inmobiliario industrial | Costo                                   |
| 1 (c) | Ramos Arizpe                                                      | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 1 (d) | Santa Catarina III                                                | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 1 (e) | Santa Catarina Industrial Park                                    | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 1 (f) | Monterrey Development                                             | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 1 (g) | Terra Regia                                                       | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 1 (h) | VAIP II                                                           | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 2     | Proyectos inmobiliarios industriales                              | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 2 (a) | Portafolio Mezquite                                               | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 2 (b) | Portafolio Álamos                                                 | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3     | Proyectos inmobiliarios industriales                              | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3 (a) | Finch I – LaZBoy                                                  | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3 (b) | Bajío Industrial Park – Altea                                     | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 3 (c) | Rosario                                                           | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 4     | Proyectos inmobiliarios industriales                              | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 4 (a) | Parque Industrial Querétaro                                       | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 4 (b) | Querétaro – SLB                                                   | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 4 (c) | Cd. Juárez                                                        | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 5     | Proyectos inmobiliarios industriales y desarrollo en co-inversión | Inmobiliario industrial | DCF                                     |
| 5 (a) | Portafolio Nacional Industrial                                    | Inmobiliario industrial | DCF y costo                             |
| 6     | Fideicomiso de Gastos                                             | Otros                   | Costo                                   |

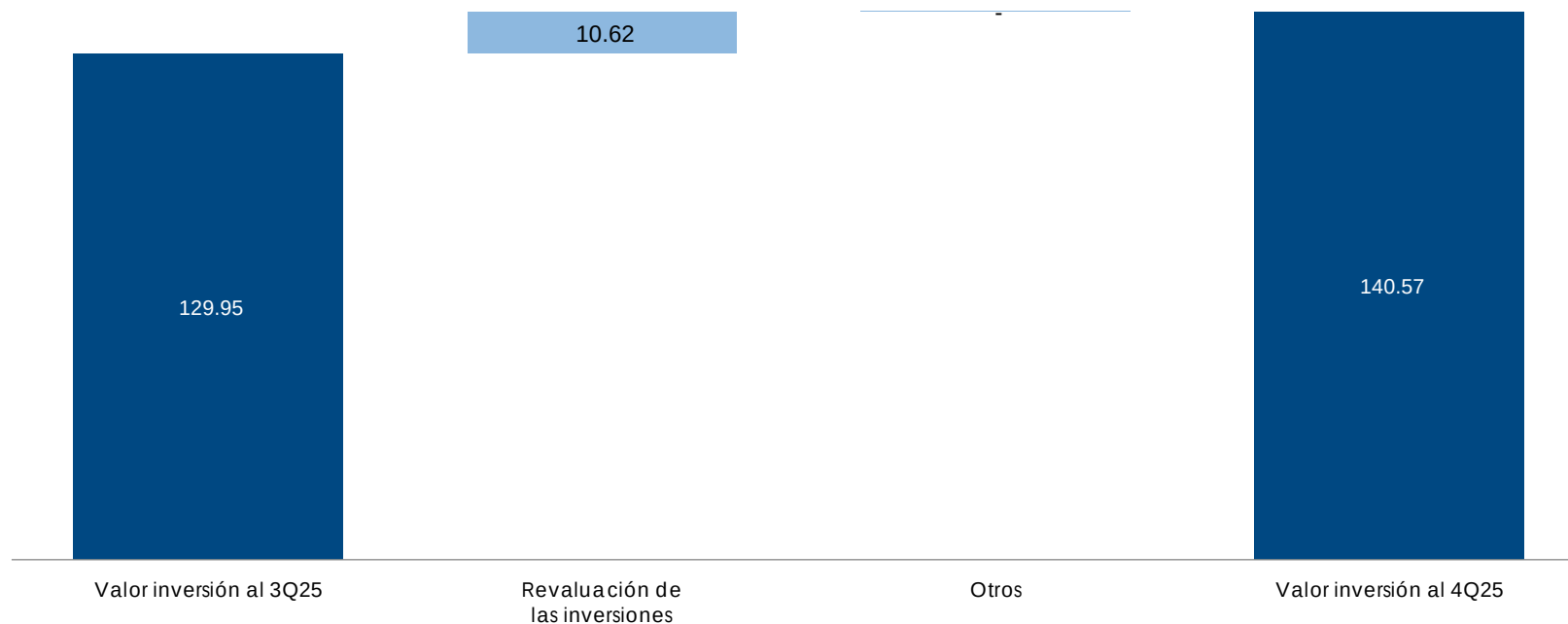
Al cierre del trimestre y con base en la metodología utilizada<sup>1</sup>, el Valor Razonable Reportado por el Administrador para la participación del CERPI en esta inversión es:

USD 140.56 mm

<sup>1</sup> Se refiere a la metodología de valuación utilizada para valorar cada activo en específico, con la que posteriormente el administrador incluye en sus reportes. Por lo tanto, para la valuación de este vehículo la metodología empleada es NAV reportado. Fuente: administración de Ares

# Ares Real Estate México Fondo III (Cont.)

Sensibilidad en la valuación a cambios en ciertos factores (USD mm)



### III. Resumen de Valuación

# Estados Financieros

Balance general de PRCERPI 21 F/6237 (USD)

Balance general al 31 de diciembre de 2025 del fideicomiso Ares Real Estate México CERPI Número F/6237 (USD)

|                                                 |                    |                                       |                   |
|-------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Activo circulante                               |                    | Pasivo                                |                   |
| Efectivo                                        | 5,983,019          | Proveedores y otras cuentas por pagar | 85,656            |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas          | -                  | Partes relacionadas                   | -                 |
| <u>Impuestos por recuperar</u>                  | <u>181,857</u>     | <u>Impuestos por pagar</u>            | <u>1161</u>       |
| Total activo circulante                         | 6,164,876          | Total pasivo                          | 86,817            |
|                                                 |                    | Patrimonio                            |                   |
| Activo no circulante                            |                    | Aportaciones netas                    | 97,030,373        |
| <u>Inversiones en fideicomisos de inv. 4958</u> | <u>140,565,508</u> | Resultado ejercicios anteriores       | 20,070,326        |
| Total activo no circulante                      | 140,565,508        | <u>Resultado del ejercicio</u>        | <u>29,542,868</u> |
|                                                 |                    | Total patrimonio                      | 146,643,567       |
| Total Activo                                    | 146,730,384        | Total Pasivo + Patrimonio             | 146,730,384       |

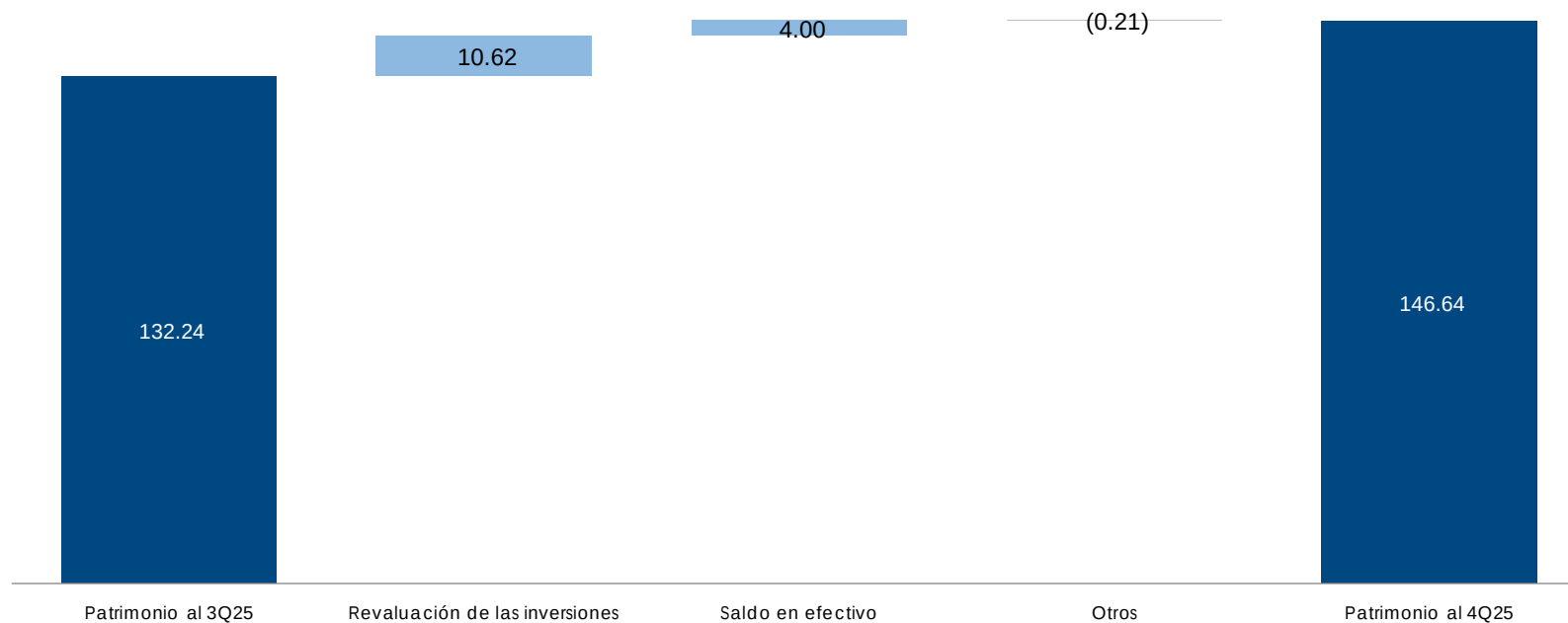
## Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable del patrimonio del fideicomiso es el siguiente:

USD 146.64 mm

# Análisis de Cambios en el Patrimonio

3Q25 vs 4Q25 (Cifras en USD mm)



Ciudad de México a 26 de junio de 2026.

Al Comité Técnico y a los Fideicomisarios  
Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros separados del Fideicomiso Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 (Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624) (la “Emisora”) por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 13171 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma” o “KPMG”). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 17148 expedido el 11 de abril de 2008 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por 5 años, y que KPMG ha auditado a la Emisora por el mismo periodo.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información del Comité Técnico, Fideicomitentes, Fiduciario y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.



KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Villalobos', written over a large, faint, circular watermark or stamp.

C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero  
Socio de Auditoría

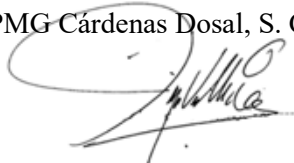
Ciudad de México a 26 de junio de 2026.

Al Comité Técnico y a los Fideicomisarios  
Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237  
(Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624)

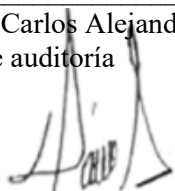
De conformidad con el artículo 39 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*”, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 (Antes Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3624) (el “Fideicomiso”) incluya como anexos en el reporte anual que presenta por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (el “Reporte Anual”), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 30 de abril de 2026 sobre los estados financieros separados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en estas fechas, y (ii) con fecha 27 de junio de 2025 sobre los estados financieros separados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en estas fechas (los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los Informes de Auditoría Externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero  
Socio de auditoría



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila  
Representante legal

Aguascalientes, Ags.  
Cancún, Q. Roo.  
Ciudad de México.  
Ciudad Juárez, Chih.  
Culiacán, Sin.  
Chihuahua, Chih.

Guadalupe, Jal.  
Hermosillo, Son.  
León, Gto.  
Mexicali, B.C.  
Monterrey, N.L.  
Puebla, Pue.

Querétaro, Qro.  
Reynosa, Tamps.  
Saltillo, Coah.  
San Luis Potosí, S.L.P.  
Tijuana, B.C.



Ciudad de México, 29 de junio de 2026

**Leonardo Molina Vázquez**

Director General Adjunto de Emisoras  
Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,  
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020  
Ciudad de México

**Juan Manuel Olivo Tirado**

Director de Promoción y Emisoras  
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.  
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 5to. Piso,  
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500  
Ciudad de México

Declaración Artículo 32 CUAE sobre los Estados Financieros Básicos dictaminados  
al 31 de diciembre de 2025 Fideicomiso Emisor F/6237, **PRCERPI**  
**21D y 23D.**

Los suscritos manifestamos que en el ámbito de nuestras respectivas funciones y de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las “Disposiciones”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en relación con los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable F/6237 (la “Emisora”) al 31 de diciembre de 2025, declaramos bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las Disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Emisora.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Emisora, los cuales son del conocimiento de la administración.

- VI. Que se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, de haberse presentado, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, de haberse presentado, cualquier presunto fraude o irregularidad que haya sido de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

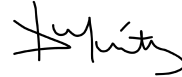
Atentamente,

**Ares Real Estate Mexico Cerpi Managers, S. de R.L.  
de C.V. como Administrador del Fideicomiso  
F/6237**



**Federico Martin del Campo Flores**  
Director General

**Mauricio Eduardo Deschamps González**  
Director Financiero



**Diego Gutiérrez Aguayo**  
Director Jurídico

Ciudad de México, a 23 de junio de 2026.

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,  
Col. Guadalupe Inn,  
Ciudad de México, México, 01020

**Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.**

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,  
Cuauhtémoc,  
Ciudad de México, México, 06500

**Ref.** FID 6237 (PRCERPI 21D,23D) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del 6237, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" manifestamos:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6237 (PRCERPI 21D,23D).



---

Jorge Luis Manríquez Martínez  
Delegado Fiduciario



---

Maria Elena Martínez Camarillo  
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 25 de junio de 2026.

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,  
Col. Guadalupe Inn,  
CDMX, México, 01020.

**Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.**

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,  
Cuauhtémoc,  
Ciudad de México, México, 06500.

*Ref.* FID 6237 (PRCERPI 21D,23D) Estados Financieros Anuales 2025.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6237 (PRCERPI 21D,23D).



Maria Elena Martinez Camarillo  
Delegado Fiduciario



Pedro Martínez Solano  
Delegado Fiduciario