Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 200
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 202
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 204
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 205
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 206
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual 208
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior 209
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto 210
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 213
[800500] Notas - Lista de notas 214
[800600] Notas - Lista de políticas contables 362
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 431
Notas al pie 441

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

Estimados Inversionistas:

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; y iii) el Tercer Convenio Modificatorio y de Reexpresión de fecha 4 de noviembre de 2024 (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; 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).

Serie A.

Asimismo, hacemos referencia a la oferta pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, “Serie A”, sujetos a Llamadas de Capital por 200,000 (doscientos mil) certificados “Serie A”, a un precio de US$100.00 (cien dólares) los cuales fueron liquidados el día 3 de junio de 2021. El monto de emisión inicial es de US$20,000,000 (veinte millones de dólares); asimismo, el monto máximo de certificados “Serie A” es de US$100,000,000 (cien millones de dólares), considerando llamadas de capital. 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$50.00 (cincuenta dólares 00/100) cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es US$10,000,000 (diez millones de dólares). 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$25.00 (veinticinco dólares 00/100) cada uno, el monto total de la segunda emisión adicional es US$28,799,900 (veintiocho millones setecientos noventa y nueve mil novecientos dólares). 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$12.50 (doce dólares 50/100) cada uno, el monto total de la tercera emisión adicional es US$999,950 (novecientos noventa y nueve mil novecientos cincuenta dólares). El 2 de diciembre de 2022 se realizó la cuarta llamada de capital emitiendo 543,998 (quinientos cuarenta y tres mil novecientos noventa y ocho) certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US$6.25 (seis dólares 25/100) cada uno, el monto total de la cuarta emisión adicional es US$3,399,988 (tres millones trescientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y ocho dólares). El 2 de marzo de 2023 se realizó la quinta llamada de capital emitiendo 3,391,996 (tres millones trescientos noventa y un mil novecientos noventa y seis) certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US$3.125 (tres dólares 125/100) cada uno, el monto total de la quinta emisión adicional es US$10,599,988 (diez millones quinientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y ocho dólares). El 6 de julio de 2023 se liquidó la sexta llamada de capital emitiendo 8,207,996 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US$1.5625 (un dólar 5625/100) cada uno, el monto total de la sexta emisión adicional es US$12,824,994 (doce millones ochocientos veinticuatro mil novecientos noventa y cuatro dólares). El 25 de julio de 2023 se realizó la séptima llamada de capital emitiendo 9,215,996 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US$0.78125 (cero dólares y 78125/100) cada uno, el monto total de la séptima emisión adicional es US$7,199,997 (siete millones ciento noventa y nueve mil novecientos noventa y siete dólares). El 21 de diciembre de 2023 se inició la octava llamada de capital emitiendo 5,887,997 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US$0.390625 (cero dólares y 390625/100) cada uno, el monto total de la octava emisión adicional es US$2,299,999 (dos millones doscientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares); el 11 de enero de 2024 se liquidó esta llamada de capital. El 4 de septiembre 2024 se inició la novena llamada de capital emitiendo 4,863,994 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US$0.195313 (cero dólares y 195313/100) cada uno, el monto total de la novena emisión adicional US$949,999 (novecientos cuarenta y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares); el 19 de septiembre de 2024 se liquidó esta llamada de capital

Serie B.

Y, por último, hacemos referencia a 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 (quinientos mil) certificados “Serie B”, a un precio de US$100.00 (cien dólares) 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 11 de julio de 2023 se llevó a cabo la emisión adicional de 9,997 (nueve mil novecientos noventa y siete) certificados “Serie B”, a un precio de US$100 (cien dólares) cada uno, el monto de primera emisión adicional es de US$999,700.

A lo largo del presente reporte trimestral se muestra el desempeño del Fideicomiso durante el tercer trimestre de 2025, la información financiera, detalle de inversiones realizadas, detalle de llamadas de capital, principales participantes, eventos relevantes ocurridos en el periodo y un resumen de los contratos celebrados por el Fideicomiso.

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

Contrato de Fideicomiso.

Constitución:

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el Número 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; y iii) el Tercer Convenio Modificatorio y de Reexpresión de fecha 4 de noviembre de 2024, (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; 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"), para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios bajo el mecanismo de llamadas de capital ("los Certificados"), con vigencia de 50 años, 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, México.

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" o Ares Real Estate" 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 Modificatorio al contrato de fideicomiso, sin que esto implique algún cambio de la operación del Fideicomiso o su vigencia.

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, 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".

Serie A.

El 3 de junio de 2021 se realizó una oferta pública restringida en México de Certificados bursátiles "Serie A" emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital por un monto máximo de emisión de US$100,000,000 (cien millones de dólares), considerando llamadas de capital. El monto de emisión inicial es de US$20,000,000 (veinte millones de dólares) correspondiente a 200,000 Certificados "Serie A" a un precio de US$100.00 (cien dólares 00/100) cada uno. 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$50.000 (cincuenta dólares 00/100)

cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es US$10,000,000 (diez millones de dólares). 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$25.00 (veinticinco dólares 00/100) cada uno, el monto total de la segunda emisión adicional es US$28,799,900 (veintiocho millones setecientos noventa y nueve mil novecientos dólares). 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$12.50 (doce dólares 50/100) cada uno, el monto total de la tercera emisión adicional es US$999,950 (novecientos noventa y nueve mil novecientos cincuenta dólares). El 2 de diciembre de 2022 se realizó la cuarta llamada de capital emitiendo 543,998 (quinientos cuarenta y tres mil novecientos noventa y ocho) certificados adicionales “Serie A", a un precio de US$6.25 (seis dólares 25/100) cada uno, el monto total de la cuarta emisión adicional es US$3,399,988 (tres millones trescientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y ocho dólares). El 2 de marzo de 2023 se realizó la quinta llamada de capital emitiendo 3,391,996 (tres millones trescientos noventa y un mil novecientos noventa y seis) certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US$3.125 (tres dólares 125/100) cada uno, el monto total de la quinta emisión adicional es US$10,599,988 (diez millones quinientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y ocho dólares). El 6 de julio de 2023 se liquidó la sexta llamada de capital emitiendo 8,207,996 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US$1.5625 (un dólar 5625/100) cada uno, el monto total de la sexta emisión adicional es US$12,824,994 (doce millones ochocientos veinticuatro mil novecientos noventa y cuatro dólares). El 25 de julio de 2023 se realizó la séptima llamada de capital emitiendo 9,215,996 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US$0.78125 (cero dólares y 78125/100) cada uno, el monto total de la séptima emisión adicional es US$7,199,997 (siete millones ciento noventa y nueve mil novecientos noventa y siete dólares). El 21 de diciembre de 2023 se inició la octava llamada de capital emitiendo 5,887,997 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US$0.390625 (cero dólares 390625/100) cada uno, el monto total de la octava emisión adicional es US$2,299,999 (dos millones doscientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares); el 11 de enero de 2024 se liquidó esta llamada de capital. El 4 de septiembre 2024 se inició la novena llamada de capital emitiendo 4,863,994 certificados adicionales “Serie A”, a un precio de US$0.195313 (cero dólares y 195313/100) cada uno, el monto total de la novena emisión adicional US$949,999 (novecientos cuarenta y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares); el 19 de septiembre de 2024 se liquidó esta llamada de capital

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 (quinientos mil) certificados “Serie B”, a un precio de US$100.00 (cien dólares) 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 11 de julio de 2023 se llevó a cabo la emisión adicional de 9,997 (nueve mil novecientos noventa y siete) certificados “Serie B”, a un precio de US$100.00 (cien dólares) cada uno, el monto de primera emisión adicional es de

US$999,700.

Estructura.

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)
Inversionistas con los que existan convenios de coinversión:	No aplica.
Terceros relevantes que reciban pagos por parte del fideicomiso:	No existen terceros relevantes que reciban pagos por parte del Fideicomiso.
Tipo de Oferta:	Oferta pública restringida en México.
Tipo de Instrumento:	Certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, “Serie A”, sujetos al mecanismo de llamadas de capital.
Clave de pizarra:	PRCERPI 21D
Valor nominal:	Los certificados no tienen expresión de valor nominal.
Denominación:	Los certificados de la “Serie A” serán pagaderos en pesos, por un monto equivalente a US$100
Series:	Certificados “Serie A”
Número de emisión:	Emisión de certificados “Serie A”
Fecha de vencimiento de la emisión:	2 de junio de 2071.
Plazo de vigencia de la emisión:	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.
Monto máximo de la emisión.	US$100,000,000
Número total de certificados:	El número total de certificados que pueden emitirse por el Fiduciario dependerá del número de Llamadas de Capital y el monto efectivamente

Partes del Fideicomiso	
	recibido en cada una de ellas.
Fecha de publicación del aviso de oferta pública:	31 de mayo de 2021.
Fecha de la oferta pública:	1 de junio de 2021.
Fecha de emisión inicial:	3 de junio de 2021.
Fecha de registro en la Bolsa:	3 de junio de 2021.
Fecha de liquidación:	3 de junio de 2021.
Precio de colocación de cada certificado “Serie A” emisión inicial:	US$100 por certificado “Serie A”
Número de certificados “Serie A” de la emisión inicial:	200,000 certificados “Serie A”
Monto de la emisión inicial de certificados “Serie A”:	US$20,000,000
Fecha de inicio de la primera llamada de capital:	25 de octubre de 2021.
Fecha ex-derecho:	3 de noviembre de 2021.
Fecha de registro:	4 de noviembre de 2021.
Fecha límite de suscripción:	5 de noviembre de 2021.
Fecha de canje del título en Indeval:	9 de noviembre de 2021.
Fecha de liquidación:	9 de noviembre de 2021.
Precio de cada certificado “Serie A” de la primera llamada de capital:	US$50 por certificado “Serie A”
Número de certificados “Serie A” de la primera llamada de capital:	200,000 certificados “Serie A”
Monto de la primera llamada de capital “Serie A”:	US$10,000,000
Fecha de inicio de la segunda llamada de Capital:	15 de marzo de 2022.
Fecha ex-derecho:	24 de marzo de 2022.
Fecha de registro:	25 de marzo de 2022.
Fecha límite de suscripción:	28 de marzo de 2022.
Fecha de canje del título en Indeval:	30 de marzo de 2022.
Fecha de liquidación:	30 de marzo de 2022.
Precio de cada certificado “Serie A” de la segunda llamada de capital:	US$25 por certificado “Serie A”
Número de certificados “Serie A” de la segunda llamada de capital:	1,151,996 certificados “Serie A”
Monto de la segunda llamada de capital “Serie A”:	US$28,799,900
Fecha de inicio de la tercera llamada de	2 de agosto de 2022.

Partes del Fideicomiso	
capital:	
Fecha ex-derecho:	10 de agosto de 2022.
Fecha de registro:	11 de agosto de 2022.
Fecha límite de suscripción:	12 de agosto de 2022.
Fecha de canje del título en Indeval:	16 de agosto de 2022.
Fecha de liquidación:	16 de agosto de 2022.
Precio de cada certificado “Serie A” de la tercera llamada de capital:	US$12.50 por certificado “Serie A”
Número de certificados “Serie A” de la tercera llamada de capital:	79,996 certificados “Serie A”
Monto de la tercera llamada de capital “Serie A”:	US$999,950
Fecha de inicio de la cuarta llamada de Capital:	16 de noviembre de 2022.
Fecha ex-derecho:	28 de noviembre de 2022.
Fecha de registro:	29 de noviembre de 2022.
Fecha límite de suscripción:	30 de noviembre de 2022.
Fecha de canje del título en Indeval:	2 de diciembre de 2022.
Fecha de liquidación:	2 de diciembre de 2022.
Precio de cada certificado “Serie A” de la cuarta llamada de capital:	US$6.250 por Certificado “Serie A”
Número de certificados “Serie A” de la cuarta llamada de capital:	543,998
Monto de la cuarta llamada de capital “Serie A”:	US$3,399,988
Fecha de inicio de la quinta llamada de capital:	15 de febrero de 2023
Fecha ex-derecho:	24 de febrero de 2023.
Fecha de registro:	27 de febrero de 2023.
Fecha límite de suscripción:	28 de febrero de 2023.
Fecha de canje del título en Indeval:	2 de marzo de 2023.
Fecha de liquidación:	2 de marzo de 2023.
Precio de cada certificado “Serie A” de la quinta llamada de capital:	US$3.125 por Certificado “Serie A”
Número de certificados “Serie A” de la quinta llamada de capital:	3,391,996
Monto de la quinta llamada de capital “Serie A”:	US$10,599,988
Fecha de inicio de la sexta llamada de capital:	20 de junio de 2023.
Fecha ex-derecho:	29 de junio de 2023.
Fecha de registro:	30 de junio de 2023.
Fecha límite de suscripción:	3 de julio de 2023.

Partes del Fideicomiso	
Fecha de canje del título en Indeval:	5 de julio de 2023.
Fecha de liquidación:	6 de julio de 2023.
Precio de cada certificado “Serie A” de la sexta llamada de capital:	US$1.5625 por certificado “Serie A”
Número de certificados “Serie A” de la sexta llamada de capital:	8,207,996
Monto de la sexta llamada de capital “Serie A”:	US$12,824,994
Fecha de inicio de la séptima llamada de capital:	25 de julio de 2023.
Fecha ex-derecho:	3 de agosto de 2023.
Fecha de registro:	4 de agosto de 2023.
Fecha límite de suscripción:	7 de agosto de 2023.
Fecha de canje del título en Indeval:	9 de agosto de 2023.
Fecha de liquidación:	9 de agosto de 2023.
Precio de cada certificado “Serie A” de la séptima llamada de capital:	US$0.78125 por certificado “Serie A”
Número de certificados “Serie A” de la séptima llamada de capital:	9,215,996
Monto de la séptima llamada de capital “Serie A”:	US$7,199,998
Mecanismo de colocación de los certificados:	La oferta pública restringida de los certificados “Serie A” se realizó a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Fecha de inicio de la octava llamada de capital:	21 de diciembre de 2023.
Fecha ex-derecho:	5 de enero de 2024.
Fecha de registro:	8 de enero de 2024.
Fecha límite de suscripción:	9 de enero de 2024
Fecha de canje del título en Indeval:	11 de enero de 2024.
Fecha de liquidación:	11 de enero de 2024
Precio de cada certificado “Serie A” de la octava llamada de capital:	US$0.390625 por certificado “Serie A”
Número de certificados “Serie A” de la octava llamada de capital:	5,887,997
Monto de la octava llamada de capital “Serie A”:	US$2,299,999

Partes del Fideicomiso	
Fecha de inicio de la novena llamada de capital:	04 de septiembre de 2023.
Fecha ex-derecho:	13 de septiermbre de 2024.
Fecha de registro:	13 de septiembre de 2024.
Fecha límite de suscripción:	17 de septiembre de 2024
Fecha de canje del título en Indeval:	19 de septiembre de 2024.
Fecha de liquidación:	19 de septiembre de 2024
Precio de cada certificado “Serie A” de la octava llamada de capital:	US$0.195313 por certificado “Serie A”
Número de certificados “Serie A” de la octava llamada de capital:	4,863,994
Monto de la octava llamada de capital “Serie A”:	US$949,999
Partes del fideicomiso	
Mecanismo de colocación de los certificados:	La oferta pública restringida de los certificados “Serie A” se realizó a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Clave y serie:	PRCERPI 23D
Monto máximo de la serie de certificados “Serie B”:	US$65,000,000
Monto de la colocación inicial “Serie B”:	US$50,000,000
Número certificados colocación inicial “Serie B”:	500,000 certificados Serie B.
Plazo de vigencia de la emisión:	17,519 días naturales, equivalentes a 576 meses, equivalentes a 48 años, contados a partir de la Fecha de colocación inicial.
Fecha vencimiento de la emisión “Serie B”:	2 de junio de 2071.
Fecha de colocación inicial “Serie B”:	15 de junio de 2023.
Fecha límite de suscripción “Serie B”:	13 de junio de 2023.
Fecha de registro en “BMV Serie B”:	12 de junio de 2023.
Fecha de liquidación “Serie B”:	15 de junio de 2023.
Amortización:	Los certificados no serán amortizables.
Fideicomiso:	Fideicomiso Ares Real Estate México CERPI número F/6237.
Fuente de pago distribuciones:	Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El

Partes del Fideicomiso	
	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.
Distribuciones, periodicidad y procedimiento de pago:	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 distribuible a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Amortización:	Los Certificados Bursátiles no serán amortizables.
Intereses:	Los Certificados Bursátiles no devengarán intereses.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles no son instrumentos de deuda y no cuentan con garantía alguna.
Subordinación de los títulos, en su caso:	Los Certificados Bursátiles no son subordinados.
Lugar y forma de pago del principal:	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.
Número del Fideicomiso:	F/6237.
Fecha de Constitución:	16 de abril de 2021.
Contrato de Fideicomiso:	Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/6237, de fecha 16 de abril de 2021 (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), celebrado entre Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente y administrador, el Fiduciario y el Representante Común.
En su caso, dictamen valuatorio:	El dictamen valuatorio se emite al cierre de cada trimestre del año por Valuador Independiente.

Partes del Fideicomiso	
Nivel de apalancamiento:	El Fideicomiso no tiene deuda contratada directamente.
Índice de cobertura de servicio de la deuda.	El Fideicomiso no tiene deuda contratada directamente.

Reporte Trimestral 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 julio y el 30 de septiembre de 2025.

Mediante oficio 153/10026562/2021 de fecha 31 de mayo de 2021 la CNBV autorizó la inscripción en el RNV de los Certificados, así como la oferta pública restringida de los Certificados.

Los Certificados Bursátiles que se describen en este Reporte Trimestral se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2022-358 en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") y tienen autorización para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa.

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 Trimestral, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

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 aplace 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.

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 3.1.14, 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 3.1.14, 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 3.1.14, 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 3.1.14, 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 3.1.14, 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 3.1.14, 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 3.1.14, fracción I de la RMF, bajo la denominación “Ares Real Estate 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 presente Contrato.

(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 3.1.14, 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 Av. Paseo de las Palmas 1005 piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

Posibles Adquirentes.

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 (*acredited 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.

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 derechos de suscripción) 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.

Ausencia de obligación de pago.

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.

Bienes, derechos o valores fideicomitidos.

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

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 presente Contrato, 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 presente Contrato;

(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, este 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 presente Contrato 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 presente 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.

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 presente Contrato, que dicha Persona considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente Contrato. 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 presente Contrato y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el presente Contrato;

(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 presente Contrato;

(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 presente Contrato;

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

(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 presente Contrato;

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

(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 este 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 presente Contrato y el Contrato de Administración, incluyendo para realizar reembolsos de Gastos del Fideicomiso al Administrador o cualquiera de sus Afiliadas;

(p)preparar 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 presente Contrato, 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)preparar 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 rembolso 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 presente Contrato 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 presente Contrato 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 de este 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 presente Contrato de Fideicomiso en los términos aquí establecidos.

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

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.

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

Información general.

a)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 la 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 Walton 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 Ares o cualquier entidad en la que un Vehículo de Inversión Ares 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 Walton o cualquier entidad en la que un Vehículo de Inversión Walton 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 presente Contrato, 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 del presente, incluyendo el ejercicio de derechos voto o de consentir, una entidad que invierta directa o indirectamente en el Fidecomiso 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 subcuenta 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 Subserie A" 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 auditorias, 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 Ares 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 proporciones 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, 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 la atribuye a dicho termino 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 presente 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 presente 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 presente 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 presente 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 Ares , 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 presente 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 presente Contrato, 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 Ares, 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 Ares) que seguirá una estrategia de inversión especifica (incluyendo sus respectivos fondos paralelos y vehículos de inversión alternativos, según corresponda).

"Vehículo de Inversión Ares Real Estate" 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 especifica (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.

b)Resumen ejecutivo.

Serie A.

Evolución de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, incluyendo un resumen de información financiera.

El 1o. de junio de 2021, el Fideicomiso realizó una oferta pública bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto máximo de la emisión (considerando las llamadas de capital) de US$100,000,000 (cien millones de dólares), 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$100.00 (cien dólares 00/100) por cada Certificado "Serie A", el monto total de la emisión inicial es de US$20,000,000 (veinte millones de dólares). 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$50.00 (cincuenta dólares 00/100) cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es US$10,000,000 (diez millones de dólares). 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$25.00 (veinticinco dólares 00/100) cada uno, el monto total de la segunda emisión adicional es US$28,799,900 (veintiocho millones setecientos noventa y nueve mil novecientos dólares). 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$12.50 (doce dólares 50/100) cada uno, el monto total de la tercera emisión adicional es US$999,950 (novecientos noventa y nueve mil novecientos cincuenta dólares). El 2 de diciembre de 2022 se realizó la cuarta llamada de capital emitiendo 543,998 (quinientos cuarenta y tres mil novecientos noventa y ocho) certificados adicionales "Serie A", a un precio de US$6.25 (seis dólares 25/100) cada uno, el monto total de la cuarta emisión adicional es US$3,399,988 (tres millones trescientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y ocho dólares). El 2 de marzo de 2023 se realizó la quinta llamada de capital emitiendo 3,391,996 (tres millones trescientos noventa y un mil novecientos noventa y seis) certificados adicionales "Serie A", a un precio de US$3.125 (tres dólares 12/100) cada uno, el monto total de la quinta emisión adicional es US$10,599,988 (diez millones quinientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y ocho dólares). El 6 de julio de 2023 se liquidó la sexta llamada de capital emitiendo 8,207,996 certificados adicionales "Serie A", a un precio de US$1.56 (un dólar 56/100) cada uno, el monto total de la sexta emisión adicional es US$12,824,994 (doce millones ochocientos veinticuatro mil novecientos noventa y cuatro dólares). El 25 de julio 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 (siete millones ciento noventa y nueve mil novecientos noventa y ocho dólares). El 11 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 (siete millones ciento noventa y nueve mil novecientos noventa y siete dólares). El 4 de septiembre 2024 se inició la novena llamada de capital emitiendo 4,863,994 certificados adicionales "Serie A", a un precio de US$0.195313 (cero dólares y 195313/100) cada uno, el monto total de la novena emisión adicional US$949,999 (novecientos cuarenta y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares); el 19 de septiembre de 2024 se liquidó esta llamada de capital

El plazo de vigencia de la emisión es de 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.

Al 30 de septiembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente de la "Serie A" ascendía a US$132,241,235, 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				35,210,862
Distribución de ISR a los Tenedores				(44,443)
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			**US$**	**132,241,235**

A continuación, se presenta la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por el periodo de tres y nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

Descripción	Importe
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomiso	120,879,146
Cambios en el valor razonable de la inversión	11,362,089
Distribución de ISR a los Tenedores	-
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 30/06/2025	**132,241,235**

Descripción y características principales del tipo de sociedades o proyectos respecto de las cuales el fideicomiso invierta de manera directa o indirecta.

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 americanos), 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 Real Estate como se define en el contrato de Fideicomiso.

El fondo de inversión Fondo III 4958 actualmente tiene inversiones en proyectos inmobiliarios de tipo industrial localizados en México.

Resumen de inversiones realizadas por el Fideicomiso.

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$9,983,044 (nueve millones novecientos ochenta y tres mil cuarenta y cuatro 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 trecientos 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 del Fideicomiso CIB/3624 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).

Al 30 de septiembre de 2025 se han realizado las siguientes aportaciones por el Fideicomiso, netas de reembolsos por venta de participación en el Fondo III 4958, correspondientes al 95% del compromiso de inversión.

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 [1]	4/3/2022		(2,345,454)	44,888,099	55%	45%
Fondo III 4958	Reembolso [1]	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%
Total			**US$**	**94,963,495**	**5,036,505**	**95%**	**5%**

[1] Reembolso por venta de participación de sus derechos fideicomisarios.

Desempeño financiero y económico de las inversiones realizadas del Fideicomiso.

Durante el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 se reconoció una utilidad por participación de resultados en inversiones de (US$1,400,190) llegando a un valor razonable de la inversión de US$118,549,012.

Vehículo de inversión	Saldo al 30 de septiembre de 2025	Aportaciones	Reembolsos	ISR distribuido	Cambio en el valor razonable, neto	Saldo al 30 de septiembre de 2025	% de Tenencia
Fondo III 4958	118,549,012	-	-	0	11,396,279	129,945,291	19.61%
Total	**118,549,012**	**-**	**-**	**0**	**11,396,279**	**129,945,291**	**19.61%**

Estados financieros Serie A del Fideicomiso.

A continuación, se presentan los estados de situación financiera separados del Fideicomiso Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie A					
Estados de situación financiera separados					
Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024					
(dólares americanos)					
Activo	**2025**	**2024**	**Pasivo**	**2025**	**2024**

Efectivo	2,144,594	921,623	Cuentas por pagar	14,556	83,972
Cuentas por cobrar	-	13,792	Impuetsos por pagar	401	-
Impuesto al valor agregado por recuperar	166,307	131,996	**Total del pasivo***	**14,957**	**83,972**
Inversión en fideicomiso no consolidable	129,945,291	116,139,807	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	132,241,235	117,123,246
Total Activo	**132,256,192**	**117,207,218**	**Total del pasivo y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente**	**132,256,192**	**117,207,218**

*excluyendo los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente.

A continuación, se presentan los estados separados de resultados del Fideicomiso por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie A					
Estados separados de resultados					
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024					
(dólares americanos)					
	Periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de			**Periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de**	
	2025	**2024**	-	**2025**	**2024**
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso de proyecto no consolidable	11,396,279	3,582,391	US$	15,200,614	6,906,863
Otros ingresos	-	20,691		2,423	21,129
Utilidad por venta de derechos fideicomisarios					
	11,396,279	**3,603,082**		**15,203,037**	**6,927,992**
Gastos de operación:					
Honorarios	39,704	39,763		39,731	46,369
Gastos de mantenimiento	3,066	54,442		35,676	92,298
Seguros	-	-		-	-
Otros	129	20,691		1,477	21,813
Total de gastos de operación	**42,899**	**114,896**		**76,884**	**160,480**
Utilidad de operación	**11,353,380**	**3,488,186**	**US$**	**15,126,153**	**6,767,512**
Productos financieros	-	-		-	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	8,711	(24,218)		14,383	(36,443)
Costo integral de financiamiento	**8,711**	**(24,218)**		**14,383**	**(36,443)**
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	**11,362,091**	**3,463,968**	**US$**	**15,140,536**	**6,731,069**

A continuación, se presentan los estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente Al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie A
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente
Por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

(dólares americanos)			
		2025	2024
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al inicio del año	**US$**	**117,123,246**	**107,756,645**
Aportaciones recibidas durante el año		-	3,249,998
Distribuciones realizadas a Tenedores y Fideicomitente durante el año		(22,547)	(10,437)
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año		15,140,536	6,731,069
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del año	**US$**	**132,241,235**	**117,727,275**

A continuación, se presentan los estados separados de flujos de efectivo Al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie A		
Estados no consolidados de flujos de efectivo		
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024		
(dólares americanos)		
	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Disminución en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	15,140,536	6,731,069
Partidas relacionadas con actividades de operación:		
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	(14,383)	36,443
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos	(15,200,614)	(6,906,863)
Subtotal	**(74,461)**	**(139,351)**
Impuestos al valor agregado, neto	(34,311)	10,317
Cuentas por cobrar	13,792	-
Cuentas por pagar	(69,416)	(6,794)
Partes relacionadas, neto	-	
Impuestos por pagar	401	-
Distribución impuestos recibidos	1,395,130	10,437
Inversión en proyectos no consolidables	-	(2,745,165)
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación	**1,231,135**	**(2,870,556)**
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento		
Aportaciones recibidas	-	3,249,998
Distribución de impuestos	(22,547)	(10,437)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	**(22,547)**	**3,239,561**
Aumento neto de efectivo	**1,208,588**	**369,005**
Efectivo al inicio del periodo	921,623	672,867
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo	14,383	(36,443)
Efectivo al final del periodo	**2,144,594**	**1,005,429**

Deudores relevantes.

Al 30 de septiembre de 2025 la "Serie A" del Fideicomiso no cuenta con deudores relevantes que pongan en riesgo el cumplimiento de sus obligaciones.

Serie B.

Evolución de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, incluyendo un resumen de información financiera.

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 (quinientos mil) certificados "Serie B", a un precio de US$100 (cien dólares) 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 11 de julio de 2023 se llevó a cabo la emisión adicional de 9,997 (nueve mil novecientos noventa y siete) certificados "Serie B", a un precio de US$100 (cien dólares) cada uno, el monto de primera emisión adicional es de US$999,700.

El plazo de vigencia de la emisión de los certificados "Serie B" es de 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".

Al 30 de septiembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente de la "Serie B" ascendía a US$78,894,363, 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				27,894,864
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			**US$**	**78,894,363**

A continuación, se presenta la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 30/06/2025			**68,071,630**
Distribución de ISR a tenedores			0
Cambios en el valor razonable de la inversión			10,822,733
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 30/09/2025			**78,894,363**

Descripción y características principales del tipo de sociedades o proyectos respecto de las cuales el fideicomiso invierta de manera directa o indirecta.

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 Real Estate 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 México Managers III, 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 F-3 Master Trust VII F/5110 (“Fideicomiso de Co-Inversión F/5110”), a través del cual 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 30 de septiembre de 2025 se han realizado aportaciones del Fideicomiso al Portafolio Industrial Nacional por US$50,357,664, correspondientes al 93% del compromiso de inversión, como se muestra a continuación.

Inversión		Monto Comprometido	Monto Invertido	Monto Comprometido pendiente	% Invertido	% Pendiente
Portafolio Industrial Nacional	US$	54,322,475	50,357,664	3,964,810	93%	7%
Total	**US$**	**54,322,475**	**50,357,664**	**3,964,810**	**93%**	**7%**

A continuación, se muestra el detalle de la inversión en el Portafolio Industrial Nacional, incluyendo el reconocimiento del valor razonable de la inversión al 30 de septiembre 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	69,218,085	N/A
				54,322,475	**50,357,664**	**69,218,085**	

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

Durante el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 se reconoció una utilidad por participación de resultados en la inversión Portafolio Industrial Nacional por US$143,719, llegando a un valor razonable de la inversión de US$58,353,040

Vehículo de inversión	Saldo al 30 de junio 2025	Aportaciones	Reembolsos	Distribución de operaciones	Cambio en el valor razonable, neto	Saldo al 30 de septiembre 2025	% de Tenencia
Portafolio Industrial Nacional	58,353,040				10865045	69,218,085	12.43%
Total	**58,353,040**				**10,865,045**	**69,218,085**	**12.43%**

Estados financieros del Fideicomiso.

A continuación, se presentan los estados de situación financiera separados del Fideicomiso Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie B					
Estados de situación financiera no consolidado					
Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024					
(dólares americanos)					
Activo	**2025**	**2024**	**Pasivo**	**2025**	**2024**
Efectivo	9,638,681	369,154	Cuentas por pagar	663	40,865
Cuentas por cobrar	-	13,792		257	
Impuesto al valor agregado por recuperar	38,517	23,489	**Total del pasivo***	**920**	**40,865**
Inversión en fideicomiso no consolidable	69,218,085	67,319,422	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	78,894,363	67,684,992
Total Activo	**78,895,283**	**67,725,857**	**Total del pasivo y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente**	**78,895,283**	**67,725,857**

*excluyendo los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente.

A continuación, se presentan los estados separados de resultados del Fideicomiso por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie B

Estados separados de resultados					
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024					
(dólares americanos)					
	Periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de			**Periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de**	
	2025	**2024**	-	**2025**	**2024**
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso de proyecto no consolidable	10,865,045	3,859,594	US$	11,265,276	8,017,278
Otros ingresos	-	983		818	983
Utilidad por venta de derechos fideicomisarios					
	10,865,045	**3,860,577**		**11,266,094**	**8,018,261**
Gastos de operación:					
Honorarios	36,308	41,702		36,326	58,388
Gastos de mantenimiento	912	3,242		21,728	27,802
Seguros	-			-	
Otros	-	983		-	983
Total de gastos de operación	**37,220**	**45,927**		**58,054**	**87,173**
Utilidad de operación	**10,827,825**	**3,814,650**	**US$**	**11,208,040**	**7,931,088**
Productos financieros	-	-		-	-
(Pérdida) cambiaria, neta	(5,092)	12,302		1,495	10,759
Costo integral de financiamiento	**(5,092)**	**12,302**		**1,495**	**10,759**
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	**10,822,733**	**3,826,952**	**US$**	**11,209,535**	**7,941,847**

A continuación, se presentan los estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y Fideicomitente Al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie B			
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			
Por los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024			
(dólares americanos)			
		2025	**2024**
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al inicio del año	**US$**	**67,684,992**	**63,277,436**
Aportaciones recibidas durante el año		-	-
Distribuciones realizadas a Tenedores y Fideicomitente durante el año		(164)	(37)
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año		11,209,535	7,941,847
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del año	**US$**	**78,894,363**	**71,219,246**

A continuación, se presentan los estados separados de flujos de efectivo Al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie B

Estados no consolidados de flujos de efectivo		
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024		
(dólares americanos)		
	2025	**2024**
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Disminución en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	11,209,535	7,941,847
Partidas relacionadas con actividades de operación:		
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	(1,495)	1,543
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos	(11,265,276)	(8,017,278)
Subtotal	**(57,236)**	**(73,888)**
Impuestos al valor agregado, neto	(15,028)	(8,732)
Cuentas por cobrar	13,792	-
Cuentas por pagar	(40,202)	(23,048)
Partes relacionadas, neto	-	-
Impuestos por pagar	257	-
Distribución impuestos recibidos	9,366,613	37
Inversión en proyectos no consolidables	-	-
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación	**9,268,196**	**(105,631)**
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento		
Aportaciones recibidas	-	-
Distribución de impuestos	(164)	(37)
Flujos neto de efectivo generados en actividades de financiamiento	**(164)**	**(37)**
Aumento neto de efectivo	**9,268,032**	**(105,668)**
Efectivo al inicio del periodo	369,154	528,711
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo	1,495	(1,543)
Efectivo al final del periodo	**9,638,681**	**421,500**

Deudores relevantes.

Al 30 de septiembre de 2025 la Serie B del Fideicomiso no cuenta con deudores relevantes que pongan en riesgo el cumplimiento de sus obligaciones.

Las siguientes secciones de este apartado del reporte trimestral son aplicables a la Serie A y Serie B del Fideicomiso.

Participantes relevantes en la operación 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.

Partes del Fideicomiso	
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Bolsa de Valores:	Bolsa Mexicana de Valores (BMV)
Inversionistas con los que existan convenios de coinversión:	No aplica.
Terceros relevantes que reciban pagos por parte del fideicomiso:	No existen terceros relevantes que reciban pagos por parte del Fideicomiso.

Eventos relevantes ocurridos durante el periodo que se reporta.

Para ver la información de eventos relevantes referirse al apartado *Información relevante del periodo.*

Cumplimiento con los contratos aplicables.

El Fideicomiso ha cumplido con lo establecido en los contratos y demás documentos de la emisión de los certificados bursátiles, asimismo, se ha dado cumplimiento a los demás contratos aplicables, cabe mencionar que no tenemos conocimiento de algún incumplimiento a los contratos celebrados por el Fideicomiso.

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.

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

Principales Políticas de la Emisión.

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS “SERIE A”.

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.

CERTIFICADOS DE SERIES O SUBSERIES SUBSECUENTES.

(a) El Administrador, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, podrá instruir al Fiduciario a realizar Emisiones de Series o Subseries de Certificados que sean subsecuentes a los Certificados "Serie A" así como, en su caso, llevar a cabo su registro en el RNV (cada una, una "Serie Subsecuente" o "Subserie Subsecuente", según sea el caso), de conformidad con los artículos 62, 63, 64,68 y demás artículos aplicables de la LMV, el Artículo 7, fracción IX de la Circular Única y de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y del Título correspondiente, en el entendido, que en ningún caso el monto total agregado de todas las Emisiones de todas las Series o Subseries de Certificados (incluyendo cualquier Compromiso Restante de los Tenedores), consideradas en conjunto, podrán exceder el Monto Máximo de la Emisión.

(b) Registro en el RNV. Bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo todos los actos necesarios para obtener el registro de los Certificados correspondientes a cada Serie o Subserie de Certificados en el RNV de conformidad con el artículo 90 de la LMV, el artículo 9 de la Circular Única y demás artículos aplicables, en el entendido, que para dichos efectos, el Fiduciario deberá presentar una solicitud de actualización del registro de los Certificados vigentes en el RNV (incluyendo, en su caso, su registro preventivo), ante la CNBV y presentar la solicitud de listado correspondiente ante la Bolsa, así como preparar toda la información y documentación requerida de conformidad con la Ley Aplicable.

(c) Derecho de Preferencia. Los Tenedores de los Certificados "Serie A" deberán tener un derecho de preferencia para suscribir los Certificados de la Serie o Subserie correspondiente de conformidad con el proceso establecido en la sección 3.1 inciso (c) del Contrato del Fideicomiso.

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 revisé que los costos y gastos en los cuales incurre el Fideicomiso sean necesarios para el funcionamiento del Fideicomiso y revisé 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 Real Estate 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 Real Estate 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.

En el apartado "*Funciones y responsabilidades de cada uno de los participantes en la operación del fideicomiso"* de este reporte trimestral, 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 los mismos.

c)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 Real Estate 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 Real Estate 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 involucran 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.

- **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 causahabiencia.

- **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 el 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 Fidecomiso 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 Real Estate 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 Real Estate 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 Real Estate 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 Real Estate . 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 Real Estate , 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, reporteo 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 llegara 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 beneficien 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 Real Estate, 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 Real Estate, 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 disrupciones de los empleados.

Cualquier incumplimiento de este tipo podría comprometer las redes de Ares Real Estate, 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 Real Estate , 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 Real Estate, 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 Real Estate y otras inversiones realizadas por los directores o funcionarios actuales o anteriores de Ares Real Estate, 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 Real Estate 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 Real Estate recibe una compensación de incentivos de los fondos Ares Real Estate. 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 Real Estate 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 Real Estate**.

Adicionalmente, Ares Real Estate, 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 Real Estate, sus afiliadas, personal y/o los fondos privados u otros Vehículos de Inversión asesorados por Ares Real Estate (incluyendo los fondos Ares Real Estate). Adicionalmente, Ares Real Estate, 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 Real Estate , 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 Real Estate y/o sus afiliadas, permitir que Ares Real Estate , sus afiliadas y/o personal continúen invirtiendo con el Tercero Proveedor, proporcionar a Ares Real Estate , sus afiliadas y/o personal información sobre los mercados e industrias en los que Ares Real Estate y/o sus afiliadas operan (o están contemplando operaciones), proporcionar otros servicios que sean beneficiosos para Ares Real Estate , sus afiliadas y/o su personal o de otro modo como resultado de una relación personal. Ares Real Estate 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 dependerán 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 condicha 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 Real Estate 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 Real Estate 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 Walton Street Capital, L.L.C., 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 Fidecomiso. 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 la 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/Walton 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/Walton 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/Walton 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 Real Estate (incluyendo fondos constituidos por Ares Real Estate 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 Real Estate 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 Real Estate (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 consumar 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 pudiere 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 adquiera 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 Real Estate y otras inversiones realizadas por los directores o funcionarios actuales o anteriores de Ares Real Estate, 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.

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso.

El Fideicomiso no ha emitido otros valores distintos a los reportados de la "Serie A" y "Serie B" en el presente reporte trimestral.

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro.

Durante el periodo reportado no existen cambios en los derechos de los valores inscritos en el RNV.

Asimismo, 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 (quinientos mil) certificados "Serie B", a un precio de US$100 (cien dólares) 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 11 de julio de 2023 se llevó a cabo la emisión adicional de 9,997 (nueve mil novecientos noventa y siete) certificados "Serie B", a un precio de US$100 (cien dólares) cada uno, el monto de primera emisión adicional es de US$999,700.

f) Destino de los fondos, en su caso.

Serie A.

A continuación, se muestra la aplicación de los recursos derivados de la oferta pública de la "Serie A" del Fideicomiso, incluyendo los recursos derivados 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
Total de recursos de la emisión			**US$**	**97,074,815**
Contribuciones a la inversión Fondo III 4958				(99,419,164)
Venta de participación en el Fondo III 4958				4,455,669
Rendimiento venta participación Fondo III 4958				116,379
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión				(83,106)
Cuenta por cobrar				-
Total de recursos después de gastos e inversiones			**US$**	**2,144,594**
Reserva para Gastos				(200,000)
Reserva para Gastos de Asesoría				(500,000)
Total de recursos después de reservas			**US$**	**1,444,594**

Asimismo, se indica que el destino de los fondos no ha variado de aquel que se especificó en el prospecto de colocación.

Serie B.

A continuación, se muestra la aplicación de los recursos derivados de la oferta pública de la "Serie B" del Fideicomiso.

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**

Asimismo, se indica que el destino de los fondos no ha variado de aquel que se especificó en el prospecto de colocación.

g) 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

La persona responsable del fiduciario, encargada de la atención a inversionistas y analistas es:

Nombre: David León Garcia
Teléfono: 55 5950 4691
Correo electrónico: 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: Claudia Alicia García Ramírez
Teléfono: 55 5231 0134
Correo electrónico: claudiagarcia@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
Dirección: Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, colonia Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México.

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

Estrategia de Inversión, Enfoque y Procesos.

El Fideicomiso podrá, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo Inversiones directa o indirectamente a través de uno o más Vehículos de Inversión Ares. Salvo que se hubiere aprobado lo contrario por la Asamblea de Tenedores, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Vehículos de Inversión Ares deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas. El Fideicomiso podrá realizar Inversiones a través de la adquisición o tenencia de derechos fideicomisarios, acciones, partes sociales, certificados bursátiles o cualesquier otras formas de participación o valores emitidos por dichos Vehículos de Inversión Ares.

Los términos en que el Fideicomiso adquiera una participación directa o indirecta en un Vehículo de Inversión Ares serán determinados por los documentos corporativos de dicho Vehículo de Inversión Ares (incluyendo, en su caso, cualquier valor neto de activos u otro precio determinado conforme a los documentos corporativos del Vehículo de Inversión Ares aplicable).

Cada Tenedor reconoce y acepta mediante la adquisición de los Certificados, que el Fideicomiso deberá pagar o soportar directa o indirectamente todas las comisiones, compensaciones de incentivos y otras cantidades según sean requeridas conforme a los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión Ares en que el Fideicomiso invierta directa o indirectamente y que los documentos corporativos de dichos Vehículos de Inversión Ares contienen disposiciones relacionadas con cuestiones sobre reembolso y/o retorno de distribuciones, incumplimiento, confidencialidad y demás que pudieran afectar de manera adversa al Fideicomiso y su participación directa o indirecta en los Vehículos de Inversión Ares en caso de que el Fideicomiso incumpliera sus obligaciones directas o indirectas con los Vehículos de Inversión Ares , ya sea porque un Tenedor incumpla con sus obligaciones de fondeo conforme al Contrato de Fideicomiso o por cualquier otra forma de incumplimiento, incluyendo sin limitación, por incumplimiento sus obligaciones conforme a los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión Ares . Cada Tenedor reconoce y acepta que los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión Ares serán aplicables respecto de las participaciones directas e indirectas del Fideicomiso en los Vehículos de Inversión Ares. Cada Tenedor, por virtud de la adquisición de Certificados conforme al Contrato de Fideicomiso, acepta cooperar con el Administrador según lo solicite el mismo, para permitir que el Fideicomiso (o sus subsidiarias directas o indirectas) cumpla con sus obligaciones frente a los Vehículos de Inversión Ares, incluyendo sin limitación, proporcionando información solicitada por cualquier socio general o administrador de un Vehículo de Inversión Ares.

Independientemente del proceso descrito en el inciso (a) de la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores podrá instruir directamente al Fiduciario (con copia al Administrador) para que realice inversiones en Vehículos de Inversión distintos a los Vehículos de Inversión Ares (cada una, una "Inversión Originada por Terceros") con los compromisos y recursos derivados de dichas Series o Subseries de Certificados, sujeto en cada caso, a los siguientes requisitos:

(i) Todos y cada uno de los documentos relacionados con dichas Inversiones Originadas por Terceros deberán manifestar expresamente que dicha Inversión Originada por Terceros no fue originada o aprobada por Ares, y

que no tiene relación con Ares, o sus respectivas Afiliadas, o con cualquiera de sus respectivos sucesores o cesionarios.

(ii) Dichos Vehículos de Inversión de Terceros no podrán comprender Vehículos de Inversión Inmobiliarios.

(iii) Ni el Administrador, ni Ares y ni ninguna de sus respectivas Afiliadas o subsidiarias tendrán obligación alguna de realizar compromisos de inversión en Inversiones Originadas por Terceros.

Requisitos Adicionales. En adición a las disposiciones previstas en los incisos (a) y (b) anteriores, las Inversiones deberán estar sujetas, en cada caso, a los siguientes requerimientos:

(i) Todos y cada uno de los gastos y comisiones derivados de o relacionados con dichas Inversiones (incluyendo cualesquier comisiones pagaderas al administrador correspondiente de dichas Inversiones) deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, y el Administrador o sus Afiliadas no serán responsables del pago de dichos gastos y comisiones.

(ii) La Asamblea de Tenedores que apruebe dicha Inversión deberá liberar al Administrador de cualquier responsabilidad derivada de o relacionada con, dicha Inversión, y el Fideicomiso, con el Patrimonio del Fideicomiso, y los Tenedores de dichos Certificados, deberán indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador, a Ares y a sus respectivas Afiliadas o subsidiarias de todas y cualesquier reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, existentes, que pudiera llegar a existir o que pudiera ser incurrida por el Administrador, Ares o por sus respectivas Afiliadas o subsidiarias, derivadas de, o relacionadas con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, cualquier actividad de reporteo que el Administrador lleve a cabo con respecto a dicha Inversión, en la medida en que dichas reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, no fueren resultado de la Negligencia Grave, dolo o mala fe del Administrador, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(iii) El Administrador tendrá derecho a realizar Llamadas de Capital y, previa instrucción del órgano de gobierno del Fideicomiso correspondiente, llevar a cabo reaperturas (sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso) o de cualquier forma hacer uso de o vender el Patrimonio del Fideicomiso asignado a la Serie o Subserie de Certificados correspondiente para pagar la indemnización descrita en el numerales (ii) anterior.

(iv) Todos los documentos de la operación relacionados con dicha Inversión deberán ser firmados directamente por los delegados fiduciarios o apoderados del Fideicomiso, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, y no deberán ser firmados por el Administrador, en representación del Fiduciario.

(v) Previo a la aprobación de la Inversión en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso, el Tenedor correspondiente deberá entregar toda la información de conocimiento de cliente (*KYC*) solicitada por el Administrador. Una vez completado el proceso de conocimiento de cliente (*KYC*) del Administrador, el Tenedor respectivo podrá aprobar la Inversión e instruir al Fiduciario para celebrar los documentos que se requieran para dicho fin.

(vi) Todos los documentos de la operación relacionados con dicha Inversión deberán incluir un reconocimiento de todas las partes que celebren dichos documentos de la operación, consistente en reconocer que ni el Administrador, ni Ares , ni ninguna de sus respectivas Afiliadas o subsidiarias está originando o asumiendo cualquier responsabilidad en relación con dicha Inversión, y deberán incluir una liberación absoluta al Administrador, Ares y sus respectivas Afiliadas o subsidiarias, de parte de todas las partes que celebren dichos contratos, con respecto a cualesquier reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, existentes, que pudiera llegar a existir o que pudiera ser incurrida por el Administrador, Ares o por sus respectivas Afiliadas o subsidiarias, derivadas de, o relacionadas con, dicha Inversión, en la medida en que dichas reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, no fueren resultado de la Negligencia Grave, dolo o mala fe del Administrador, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(vii) El Fideicomiso no podrá, salvo a través de un fondo, otro vehículo de inversión o cuenta patrocinada, administrada o asesorada por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, invertir, directa o indirectamente (incluyendo, sin limitación, a través de un fondo mixto), en un fondo, otro vehículo de inversión o cuenta cuyo objetivo principal de inversión sea invertir en deuda inmobiliaria, deuda relacionada con el sector inmobiliario, bienes inmuebles, capital privado inmobiliario o inversiones o préstamos relacionados con el sector inmobiliario o deuda inmobiliaria, incluyendo la creación o adquisición directa o indirecta de cualquier producto, activo o interés relacionado con el sector inmobiliario, deuda relacionada con el sector inmobiliario o bienes inmuebles, capital privado inmobiliario o productos similares a la deuda inmobiliaria, o la inversión en los mismos. Los Tenedores reconocen y convienen que el Administrador tiene una reputación comercial establecida y valorada y está sujeto a leyes, reglamentos, disposiciones fiscales, restricciones contractuales y otras restricciones que podrían afectar a los vehículos controlados por el Administrador, incluyendo al Fideicomiso. En consecuencia, el Administrador tendrá el derecho de vetar cualquier propuesta de inversión del Fideicomiso si el Administrador determina a su discreción que el Fideicomiso al consumar dicha inversión podría o sería razonablemente probable que (i) violara o incumpliera cualquier requisito u obligación legal, (i) violar o incumplir cualquier requisito u obligación legal, regulatoria o contractual del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas u otras partes relacionadas y/o (ii) causar cualquier consecuencia adversa o imponer 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 a dicha parte, cualquier efecto sobre la capacidad de dicha parte para levantar capital y/o cualquier daño a la reputación o atraer atención negativa a dicha parte).

Rendimientos Proyectados del Fideicomiso.

Retorno Objetivo: 12%+ TIR (Tasa Interna de Retorno) Neta: No se puede garantizar que se alcancen los objetivos de inversión indicados en el presente Prospecto. Los rendimientos alcanzados por el Fideicomiso al invertir a través de los Vehículos de Inversión subyacentes serán diferentes a los rendimientos del Fideicomiso, y se verán afectados por cualquier gasto del Fideicomiso, el cual será asumido únicamente por el Fideicomiso y los inversionistas en el Fideicomiso. Los rendimientos reales alcanzados dependerán de la selección de los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso y dichas inversiones, incluyendo

los rendimientos objetivo para cada Vehículo de Inversión, serán revisados y aprobados por la Asamblea de Tenedores y no por Ares Real Estate o sus Afiliadas. Por lo tanto, los rendimientos reales dependerán de la selección de los Vehículos de Inversión que apruebe la Asamblea de Tenedores. Ares Real Estate y sus Afiliadas no pueden hacer ninguna declaración con respecto a los objetivos de inversión del Fideicomiso toda vez que no se encuentra a discreción de Ares Real Estate el realizar o aprobar una inversión del Fideicomiso en cualquier Vehículo de Inversión. El desempeño real de las inversiones del Fideicomiso diferirá de las proyecciones proporcionadas para cada Vehículo de Inversión en los documentos de oferta de dichos Vehículos de Inversión y puede diferir materialmente. No se puede asegurar que la tasa interna de rendimiento real alcanzada por los inversionistas del Fideicomiso iguale o supere los rendimientos objetivo-declarados. Los rendimientos objetivo son meramente objetivos y no deben interpretarse como una garantía de los resultados que el Fideicomiso pueda alcanzar. El Fideicomiso podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios descrito anteriormente, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa los rendimientos obtenidos por los Tenedores.

Estrategia de Inversión.

El Fideicomiso realizará las inversiones el Vehículos de Inversión subyacentes que ofrezcan a los inversionistas la oportunidad de invertir en diferentes estrategias. Periodo de Inversión 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.

Lineamientos de Inversión.

El objetivo de inversión principal del Fideicomiso es alcanzar rendimientos atractivos ajustados al riesgo mediante la ejecución de estrategias de inversión mediante compromisos en e inversiones en Vehículos de Inversión de conformidad con los siguientes Lineamientos de Inversión:

Lineamientos de Inversión aplicables a los Vehículos de Inversión Ares.

Criterios Generales:	Se espera que el Fideicomiso permita que los inversionistas mexicanos tengan una apertura hacia el mercado en EE. UU. y México y en otros países, a través de los Vehículos de Inversión Ares. El Fideicomiso pretende utilizar los compromisos y recursos para llevar a cabo inversiones asumiendo compromisos en e invirtiendo en Vehículos de Inversión Ares; en el entendido, que, salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario con los recursos derivados de la Emisión de los Certificados deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas, según corresponda.
Estructura:	El Fideicomiso buscará alcanzar las estrategias de inversión, de manera
Estrategias de inversión:	El Fideicomiso podrá realizar inversiones directa o indirectamente en Vehículos de Inversión Ares, basado, entre otras, en las siguientes estrategias y demás estrategias según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores: Estrategia de Valor agregado / oportunista Estrategia “Core-Plus” Estrategia de Deuda
Exposición Geográfica:	México, Estados Unidos y otros países en los que los Vehículos de Inversión Ares puedan invertir.
Socio General:	Ares, o una afiliada de Ares, tendrán el carácter de socio general (cada uno, un “Socio General Walton”) para el Vehículo de Inversión Ares correspondiente, sujeto a los derechos de los inversionistas de dicho Vehículo de Inversión Walton para remover y reemplazar al Socio General Ares.

Lineamientos de Inversión aplicable a los Vehículos de Inversión de Terceros

Criterios Generales:	Se espera que el Fideicomiso permita que los inversionistas mexicanos tengan una apertura hacia el mercado en EE. UU., México y en otros países, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, a través de los Vehículos de Inversión de Terceros. El Fideicomiso pretende utilizar los compromisos y recursos para llevar a cabo inversiones asumiendo compromisos en e invirtiendo en Vehículos de Inversión de Terceros relacionados con infraestructura, capital, fondo de fondos, capital de riesgos, secundarios y demás estrategias según lo determine y apruebe la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que dichas inversiones deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las Secciones 6.1(b) y 6.1 (c) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que, salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario con los recursos derivados de la

	Emisión de los Certificados deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión
Estructura:	El Fideicomiso buscará alcanzar las estrategias de inversión, de manera general, asumiendo compromisos e invirtiendo en Vehículos de Inversión de Terceros
Exposición Geográfica:	México, Estados Unidos y otros países, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.
Socio General:	Cualquier entidad, distinta a Ares o sus afiliadas, podrá actuar como socio general o como otra entidad administradora para el Vehículo de Inversión de Terceros.

Los anteriores Lineamientos de Inversión le permiten a la Asamblea de Tenedores analizar las características de las inversiones, conocer los riesgos inherentes a las mismas y determinar un esquema esperado de ingresos o rendimientos generados por las inversiones. Las características y los riesgos de las inversiones serán incluidos en los documentos de cada una de las inversiones subyacentes que en su momento revisará la Asamblea de Tenedores. No se han identificado las Inversiones específicas que realizará el Fideicomiso, por lo que no hay garantía de que dichas oportunidades de inversión serán ubicadas, implementadas, ejecutadas y concluidas con éxito y éstas podrían no generar flujo ni retorno alguno, o no generarlo en los niveles esperados, o que incluso dichos flujos o retornos podrían perderse en su totalidad. Además, a pesar de que el Fideicomiso ha establecido Lineamientos de Inversión con el fin de realizar las Inversiones, ni el Administrador ni el Fiduciario tienen conocimiento sobre las características de los Vehículos de Inversión y/o de las Vehículos de Inversión subyacentes en los que se hagan Inversiones.

Al 30 de septiembre de 2025 el Fideicomiso tiene los siguientes compromisos de inversión:

Serie A.

A la fecha, el Administrador ha identificado al Fondo III 4958 como un vehículo de inversión. 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.

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 México Managers III, 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 F-3 Master Trust VII F/5110 (“Fideicomiso de Co-Inversión F/5110”), a través del cual 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.

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

El Fideicomiso no presenta variación respecto a los riesgos y relaciones significativas incorporados en el prospecto de colocación; asimismo, los recursos más significativos se muestran en el apartado [XBRL]Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no ha identificado riesgos sobre factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los activos que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos.

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

Ausencia de obligación de pago.

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.

La fiduciaria, el fideicomitente o el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden tales funciones, deberá 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.

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

Serie A.

El 1o. de junio de 2021, el Fideicomiso realizó una oferta pública bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto máximo de la emisión (considerando las llamadas de capital) de US$100,000,000 (cien millones de dólares), 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$100.000 (cien dólares 00/100) por cada Certificado “Serie A”, el monto total de la emisión inicial es de US$20,000,000 (veinte millones de dólares). 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$50.000 (cincuenta dólares 00/100) cada uno, el monto

total de la primera emisión adicional es US$10,000,000 (diez millones de dólares). 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$25.000 (veinticinco dólares 00/100) cada uno, el monto total de la segunda emisión adicional es US$28,799,900 (veintiocho millones setecientos noventa y nueve mil novecientos dólares). 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$12.500 (doce dólares 50/100) cada uno, el monto total de la tercera emisión adicional es US$999,950 (novecientos noventa y nueve mil novecientos cincuenta dólares). El 2 de diciembre de 2022 se realizó la cuarta llamada de capital emitiendo 543,998 (quinientos cuarenta y tres mil novecientos noventa y ocho) certificados adicionales "Serie A", a un precio de US$6.250 (seis dólares 25/100) cada uno, el monto total de la cuarta emisión adicional es US$3,399,988 (tres millones trescientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y ocho dólares). El 2 de marzo de 2023 se realizó la quinta llamada de capital emitiendo 3,391,996 (tres millones trescientos noventa y un mil novecientos noventa y seis) certificados adicionales "Serie A", a un precio de US$3.125 (tres dólares 12/100) cada uno, el monto total de la quinta emisión adicional es US$10,599,988 (diez millones quinientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y ocho dólares). El 6 de julio de 2023 se liquidó la sexta llamada de capital emitiendo 8,207,996 certificados adicionales "Serie A", a un precio de US$1.56 (un dólar 56/100) cada uno, el monto total de la sexta emisión adicional es US$12,824,994 (doce millones ochocientos veinticuatro mil novecientos noventa y cuatro dólares). El 25 de julio 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$7,199,997 (siete millones ciento noventa y nueve mil novecientos noventa y siete dólares). El 11 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 US$2,299,999 (dos millones doscientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares). 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 US$949,999 (novecientos cuarenta y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares.

El plazo de vigencia de la emisión es de 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.

Al 30 de septiembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente de la "Serie A" ascendía a US$132,241,235, 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				35,210,862
Distribución de ISR a los Tenedores				(44,443)
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			**US$**	**132,241,235**

A continuación, se presenta la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por el periodo de tres y nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y desde la emisión.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	Trimestre actual (jul-sep 2025)	Acumulado año (ene-sep 2025)	Desde la emisión (abr 2021-sep 2025)	% aportado del monto comprometido
Activos netos al inicio del periodo	120,879,146	117,123,246	-	
Aportaciones del inversionista CERPI 1		0	97,074,815	97%
Cambios en el valor razonable de la inversión	11,362,089	15,140,536	35,210,862	
Distribución de ISR a los Tenedores	0	-22,547	(44,442)	
Activos netos al final del periodo	**132,241,235**	**132,241,235**	**132,241,235**	

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 americanos), 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 30 de septiembre de 2025 el porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Fondo III 4958 es de 19.61%.

El fondo de inversión Ares Real Estate México Fondo III 4958 actualmente tiene inversiones en proyectos inmobiliarios de tipo industrial localizados en México.

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$9,983,044 (nueve millones novecientos ochenta y tres mil cuarenta y cuatro 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 del Fideicomiso CIB/3624 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).

Al 30 de septiembre de 2025 se han realizado las siguientes aportaciones por el Fideicomiso, netas de reembolsos por venta de participación en el Fondo III 4958, correspondientes al 92% del compromiso de inversión.

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 [1]	4/3/2022		(2,345,454)	44,888,099	55%	45%
Fondo III 4958	Reembolso [1]	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%
Total			**US$**	**94,963,495**	**5,036,505**	**95%**	**5%**

[1] Reembolso por venta de participación de sus derechos fideicomisarios.

A continuación, se muestra el detalle de la inversión en el Fondo III 4958, incluyendo el reconocimiento del valor razonable de la inversión al 30 de septiembre de 2025:

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	129,945,291	N/A
				100,000,000	**94,963,495**	**129,945,291**	

Durante el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 se reconoció una utilidad por participación de resultados en inversiones de US$11,396,279, llegando a un valor razonable de la inversión de US$129,945,291.

Vehículo de inversión	Saldo al 30 de junio de 2025	Aportaciones	Reembolsos	Distribuciones recibidas	ISR distribuido	Cambio en el valor razonable, neto	Saldo al 30 de septiembre de 2025	% de Tenencia
Fondo III 4958	118,549,012	-	-	-	-	11,396,279	129,945,291	19.61%
Total	**118,549,012**	**-**	**-**	**-**	**-**	**11,396,279**	**129,945,291**	**19.61%**

A continuación, se presentan los activos y pasivos de la “Serie A” del Fideicomiso Al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		2025	2024
Activos:			

Efectivo	US$	2,144,594	921,623
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	13,792
Impuesto al Valor Agregado por recuperar		166,307	131,996
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		129,945,291	116,631,630
Total Activos	**US$**	**132,256,192**	**117,207,218**
Pasivos:			
Cuentas por pagar	US$	14,556	83,972
Impuestos por pagar		401	-
Total Pasivos *	**US$**	**14,957**	**83,972**
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	**US$**	**132,241,235**	**117,123,246**

*Sin incluir Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	-
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		37,790	34,883
Honorarios Fiduciarios			-
Cuotas BMV		-	-
Gastos Notariales		1,914	-
Cuota CNBV		2,675	54,442
Suscripciones			-
Comisiones bancarias		129	43
Publicaciones		391	-
Recargos y actualizaciones		-	20,691
Valuación de activos y certificados		-	4,727
Honorarios pesonas fisicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	153
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**42,899**	**114,896**

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	6,500
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		37,790	34,883
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		15,056	18,046
Gastos Notariales		1,914	-
Cuota CNBV		19,635	74,252
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias		311	1,122
Publicaciones		985	-
Recargos y actualizaciones		1,166	20,691
Valuación de activos y certificados		27	4,833
Honorarios pesonas físicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	153
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**76,884**	**160,480**

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	-	20,691
Total	**-**	**20,691**

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	2,423	21,129
Total	**2,423**	**21,129**

Estados financieros Serie A del Fideicomiso.

A continuación, se presentan los estados de situación financiera separados del Fideicomiso Al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie A					
Estados de situación financiera separados					
Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024					
(dólares americanos)					
Activo	**2025**	**2024**	**Pasivo**	**2025**	**2024**
Efectivo	2,144,594	921,623	Cuentas por pagar	14,556	83,972
Cuentas por cobrar	-	13,792	Impuetsos por pagar	401	-
Impuesto al valor agregado por recuperar	166,307	131,996	**Total del pasivo***	**14,957**	**83,972**
Inversión en fideicomiso no consolidable	129,945,291	116,139,807	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	132,241,235	117,123,246
Total Activo	**132,256,192**	**117,207,218**	**Total del pasivo y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente**	**132,256,192**	**117,207,218**

*excluyendo los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente.

A continuación, se presentan los estados separados de resultados del Fideicomiso por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie A					
Estados separados de resultados					
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024					
(dólares americanos)					
	Periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de			**Periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de**	
	2025	**2024**	-	**2025**	**2024**
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso de proyecto no consolidable	11,396,279	3,582,391	US$	15,200,614	6,906,863
Otros ingresos	-	20,691		2,423	21,129
Utilidad por venta de derechos fideicomisarios					
	11,396,279	**3,603,082**		**15,203,037**	**6,927,992**
Gastos de operación:					
Honorarios	39,704	39,763		39,731	46,369
Gastos de mantenimiento	3,066	54,442		35,676	92,298
Seguros	-	-		-	-
Otros	129	20,691		1,477	21,813
Total de gastos de operación	**42,899**	**114,896**		**76,884**	**160,480**
Utilidad de operación	**11,353,380**	**3,488,186**	**US$**	**15,126,153**	**6,767,512**
Productos financieros	-	-		-	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	8,711	(24,218)		14,383	(36,443)
Costo integral de financiamiento	**8,711**	**(24,218)**		**14,383**	**(36,443)**
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	**11,362,091**	**3,463,968**	**US$**	**15,140,536**	**6,731,069**

A continuación, se presentan los estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y Fideicomitente Al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie A			
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			
Por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024			
(dólares americanos)			
		2025	2024
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al inicio del año	**US$**	**117,123,246**	**107,756,645**
Aportaciones recibidas durante el año		-	2,299,999
Distribuciones realizadas a Tenedores y Fideicomitente durante el año		(22,547)	(10,437)
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año		15,140,536	673,038
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del año	**US$**	**132,241,235**	**110,719,245**

A continuación, se presentan los estados separados de flujos de efectivo 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie A		
Estados no consolidados de flujos de efectivo		
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024		
(dólares americanos)		
	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Disminución en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	15,140,536	6,731,069
Partidas relacionadas con actividades de operación:		
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	(14,383)	36,443
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos	(15,200,614)	(6,906,863)
Subtotal	**(74,461)**	**(139,351)**
Impuestos al valor agregado, neto	(34,311)	10,317
Cuentas por cobrar	13,792	-
Cuentas por pagar	(69,416)	(6,794)
Partes relacionadas, neto	-	
Impuestos por pagar	401	-
Distribución impuestos recibidos	1,395,130	10,437
Inversión en proyectos no consolidables	-	(2,745,165)
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación	**1,231,135**	**(2,870,556)**
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento		
Aportaciones recibidas	-	3,249,998
Distribución de impuestos	(22,547)	(10,437)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	**(22,547)**	**3,239,561**

Aumento neto de efectivo	**1,208,588**	**369,005**
Efectivo al inicio del periodo	921,623	672,867
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo	14,383	(36,443)
Efectivo al final del periodo	**2,144,594**	**1,005,429**

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 (quinientos mil) certificados "Serie B", a un precio de US$100 (cien dólares) 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 11 de julio de 2023 se llevó a cabo la emisión adicional de 9,997 (nueve mil novecientos noventa y siete) certificados "Serie B", a un precio de US$100 (cien dólares) cada uno, el monto de primera emisión adicional es de US$999,700.

El plazo de vigencia de la emisión de los certificados "Serie B" es de 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".

Al 30 de septiembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente de la "Serie B" ascendía a US$78,894,363 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
Cambios en el valor razonable de la inversión				27,894,864
Distribución de ISR a tenedores				(201)
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			**US$**	**78,894,363**

A continuación, se presenta la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

Descripción	Importe
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 31/12//2024	67,684,992
Distribución de ISR a tenedores	(164)
Cambios en el valor razonable de la inversión	11,209,535

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 31/03/2025	78,894,363

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 Real Estate 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 México Managers III, 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 F-3 Master Trust VII F/5110 (“Fideicomiso de Co-Inversión F/5110”), a través del cual 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 30 de septiembre de 2025 el porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Portafolio Industrial Nacional es de 12.43%.

Al 30 de septiembre de 2025 se han realizado aportaciones del Fideicomiso al Portafolio Industrial Nacional por US$50,357,664, correspondientes al 93% del compromiso de inversión, como se muestra a continuación.

Inversión		Monto Comprometido	Monto Invertido	Monto Comprometido pendiente	% Invertido	% Pendiente
Portafolio Industrial Nacional	US$	54,322,475	50,357,664	3,964,811	93%	7%
Total	**US$**	**54,322,475**	**50,357,664**	**3,964,811**	**93%**	**7%**

A continuación, se muestra el detalle de la inversión en el Portafolio Industrial Nacional, incluyendo el reconocimiento del valor razonable de la inversión al 30 de septiembre 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	69,218,085	N/A
				54,322,475	**50,357,664**	**69,218,085**	

Durante el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 se reconoció una utilidad por participación de resultados en la inversión Portafolio Industrial Nacional por US$10,865,045, llegando a un valor razonable de la inversión de 69,218,085.

Vehículo de inversión	Saldo al 30 de junio 2025	Aportaciones	Reembolsos	Cambio en el valor razonable, neto	Saldo al 30 de septiembre 2025	% de Tenencia
Portafolio Industrial Nacional	58,353,040		0	10,865,045	69,218,085	12.43%
Total	**58,353,040**	**0**	**0**	**10,865,045**	**69,218,085**	**12.43%**

A continuación, se presentan los activos y pasivos de la "Serie B" del Fideicomiso Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Descripción		2025	2024
Activos:			
Efectivo	US$	9,638,681	369,154
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	13,792
Impuesto al Valor Agregado por recuperar		38,517	23,489
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		69,218,085	67,319,422
Total Activos	**US$**	**78,895,283**	**67,725,857**
Pasivos:			
Cuentas por pagar	US$	663	40,865
Impuestos por pagar		257	-
Total Pasivos *	US$	**920**	**40,865**
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	**US$**	**78,894,363**	**67,684,992**

*Sin incluir Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	8,134
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		35,064	32,651
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		-	-
Gastos Notariales		1,244	-
Cuota CNBV		658	3,242
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias		-	-
Publicaciones		254	-
Recargos y actualizaciones		-	983
Redondeo		-	-
Valuación de activos y certificados		-	917
Honorarios pesonas fisicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	-
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-

Totales	**US$**	**37,220**	**45,927**

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	24,750
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		35,064	32,651
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		9,789	11,733
Gastos Notariales		1,244	-
Cuota CNBV		11,685	16,069
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias			-
Publicaciones		254	-
Recargos y actualizaciones		-	983
Redondeo			-
Valuación de activos y certificados		18	987
Honorarios pesonas físicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	-
Honorarios servicios fiscales			-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**58,054**	**87,173**

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	-	20,691
Total	**-**	**20,691**

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	2,423	21,129
Total	**2,423**	**21,129**

Estados financieros Serie B del Fideicomiso.

A continuación, se presentan los estados de situación financiera separados del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie B					
Estados de situación financiera no consolidado					
Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024					
(dólares americanos)					
Activo	**2025**	**2024**	**Pasivo**	**2025**	**2024**
Efectivo	9,638,681	369,154	Cuentas por pagar	663	40,865
Cuentas por cobrar	-	13,792		257	
Impuesto al valor agregado por recuperar	38,517	23,489	**Total del pasivo***	**920**	**40,865**
Inversión en fideicomiso no consolidable	69,218,085	67,319,422	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	78,894,363	67,684,992
Total Activo	**78,895,283**	**67,725,857**	**Total del pasivo y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente**	**78,895,283**	**67,725,857**

*excluyendo los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente.

A continuación, se presentan los estados separados de resultados del Fideicomiso por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie B					
Estados separados de resultados					
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024					
(dólares americanos)					
	Periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de			**Periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de**	
	2025	**2024**	-	**2025**	**2024**
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso de proyecto no consolidable	10,865,045	3,859,594	US$	11,265,276	8,017,278
Otros ingresos	-	983		818	983
Utilidad por venta de derechos fideicomisarios					
	10,865,045	**3,860,577**		**11,266,094**	**8,018,261**
Gastos de operación:					
Honorarios	36,308	41,702		36,326	58,388
Gastos de mantenimiento	912	3,242		21,728	27,802

Seguros	-			-	
Otros	-	983		-	983
Total de gastos de operación	**37,220**	**45,927**		**58,054**	**87,173**
Utilidad de operación	**10,827,825**	**3,814,650**	**US$**	**11,208,040**	**7,931,088**
Productos financieros	-	-		-	-
(Pérdida) cambiaria, neta	(5,092)	12,302		1,495	10,759
Costo integral de financiamiento	**(5,092)**	**12,302**		**1,495**	**10,759**
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	**10,822,733**	**3,826,952**	**US$**	**11,209,535**	**7,941,847**

A continuación, se presentan los estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y Fideicomitente al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie B			
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			
Al 30 de septiembre 2025 y 2024			
(dólares americanos)			
		2025	**2024**
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al inicio del año	**US$**	**67,684,992**	**63,277,436**
Aportaciones recibidas durante el año		-	-
Distribuciones realizadas a Tenedores y Fideicomitente durante el año		(164)	(37)
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año		11,209,535	4,114,895
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del año	**US$**	**78,894,363**	**67,392,294**

A continuación, se presentan los estados separados de flujos de efectivo Al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie B		
Estados no consolidados de flujos de efectivo		
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024		
(dólares americanos)		
	2025	**2024**
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Disminución en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	11,209,535	7,941,847
Partidas relacionadas con actividades de operación:		
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	(1,495)	1,543
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos	(11,265,276)	(8,017,278)
Subtotal	**(57,236)**	**(73,888)**
Impuestos al valor agregado, neto	(15,028)	(8,732)
Cuentas por cobrar	13,792	-
Cuentas por pagar	(40,202)	(23,048)
Partes relacionadas, neto	-	-
Impuestos por pagar	257	-

Distribución impuestos recibidos	9,366,613	37
Inversión en proyectos no consolidables	-	-
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación	**9,268,196**	**(105,631)**
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento		
Aportaciones recibidas	-	-
Distribución de impuestos	(164)	(37)
Flujos neto de efectivo generados en actividades de financiamiento	**(164)**	**(37)**
Aumento neto de efectivo	**9,268,032**	**(105,668)**
Efectivo al inicio del periodo	369,154	528,711
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo	1,495	(1,543)
Efectivo al final del periodo	**9,638,681**	**421,500**

Serie A.

Durante y al cierre del tercer trimestre del 2025 no se llevaron a cabo pagos a los Tenedores por concepto de distribuciones. 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 “Serie A”.

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	100.000000	-	100.000000
PRCERPI 21D	Serie A	Primera llamada de capital	200,000	US$	10,000,000	50.000000	-	50.000000
PRCERPI 21D	Serie A	Segunda llamada de capital	1,151,996	US$	28,799,900	25.000000	-	25.000000
PRCERPI 21D	Serie A	Tercera llamada de capital	79,996	US$	999,950	12.500000	-	12.500000
PRCERPI 21D	Serie A	Cuarta llamada de capital	543,998	US$	3,399,988	6.250000	-	6.250000
PRCERPI 21D	Serie A	Quinta llamada de capital	3,391,996	US$	10,599,988	3.130000	-	3.1250
PRCERPI 21D	Serie A	Sexta llamada de capital	8,207,996	US$	12,824,994	1.560000	-	1.562500
PRCERPI 21D	Serie A	Séptima llamada de capital	9,215,996	US$	7,199,997	0.780000	-	0.781250
PRCERPI 21D	Serie A	Octava llamada de capital	5,887,997	US$	2,299,999	0.390000	-	0.39625
PRCERPI 21D	Serie A	Novena llamada de capital	4,863,994	US$	949,999	0.200000	-	0.195313
PRCERPI 21D	**Serie A**	**Emisión Inicial + llamadas de capital**	**33,743,969**	**US$**	**97,074,815**			

Serie B.

Durante y al cierre del tercer trimestre del 2025, no se llevaron a cabo pagos a los Tenedores por concepto de distribuciones. 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 “Serie B”.

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

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	Primera emisión	9,997	US$	999,700	100.00	-	100.00
PRCERPI 23D	**Serie B**	**Total**	**509,997**	**US$**	**50,999,700**			

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.

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

Rendimientos Proyectados del Fideicomiso.

Retorno Objetivo: 12%+ TIR (Tasa Interna de Retorno) Neta: No se puede garantizar que se alcancen los objetivos de inversión indicados en el presente Prospecto. Los rendimientos alcanzados por el Fideicomiso al invertir a través de los Vehículos de Inversión subyacentes serán diferentes a los rendimientos del Fideicomiso, y se verán afectados por cualquier gasto del Fideicomiso, el cual será asumido únicamente por el Fideicomiso y los inversionistas en el Fideicomiso. Los rendimientos reales alcanzados dependerán de la selección de los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso y dichas inversiones, incluyendo los rendimientos objetivo para cada Vehículo de Inversión, serán revisados y aprobados por la Asamblea de Tenedores y no por Ares Real Estate o sus Afiliadas. Por lo tanto, los rendimientos reales dependerán de la selección de los Vehículos de Inversión que apruebe la Asamblea de Tenedores. Ares Real Estate y sus Afiliadas no pueden hacer ninguna declaración con respecto a los objetivos de inversión del Fideicomiso toda vez que no se encuentra a discreción de Ares Real Estate el realizar o aprobar una inversión del Fideicomiso en cualquier Vehículo de Inversión. El desempeño real de las inversiones del Fideicomiso diferirá de las

proyecciones proporcionadas para cada Vehículo de Inversión en los documentos de oferta de dichos Vehículos de Inversión y puede diferir materialmente. No se puede asegurar que la tasa interna de rendimiento real alcanzada por los inversionistas del Fideicomiso iguale o supere los rendimientos objetivo declarados. Los rendimientos objetivo son meramente objetivos y no deben interpretarse como una garantía de los resultados que el Fideicomiso pueda alcanzar. El Fideicomiso podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios descrito anteriormente, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa los rendimientos obtenidos por los Tenedores.

Estrategia de Inversión.

El Fideicomiso realizará las inversiones el Vehículos de Inversión subyacentes que ofrezcan a los inversionistas la oportunidad de invertir en diferentes estrategias. Periodo de Inversión 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.

Lineamientos de Inversión.

El objetivo de inversión principal del Fideicomiso es alcanzar rendimientos atractivos ajustados al riesgo mediante la ejecución de estrategias de inversión mediante compromisos en e inversiones en Vehículos de Inversión de conformidad con los siguientes Lineamientos de Inversión:

Lineamientos de Inversión aplicables a los Vehículos de Inversión Ares Real Estate.

Criterios Generales:	Se espera que el Fideicomiso permita que los inversionistas mexicanos tengan una apertura hacia el mercado en EE. UU. y México y en otros países, a través de los Vehículos de Inversión Ares Real Estate. El Fideicomiso pretende utilizar los compromisos y recursos para llevar a cabo inversiones asumiendo compromisos en e invirtiendo en Vehículos de Inversión Ares; en el entendido, que, salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario con los recursos derivados de la Emisión de los Certificados deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas, según corresponda.
Estructura:	El Fideicomiso buscará alcanzar las estrategias de inversión, de manera

Estrategias de inversión:	El Fideicomiso podrá realizar inversiones directa o indirectamente en Vehículos de Inversión Ares, basado, entre otras, en las siguientes estrategias y demás estrategias según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores: Estrategia de Valor agregado / oportunista Estrategia "Core-Plus" Estrategia de Deuda
Exposición Geográfica:	México, Estados Unidos y otros países en los que los Vehículos de Inversión Ares puedan invertir.
Socio General:	Ares, o una afiliada de Ares, tendrán el carácter de socio general (cada uno, un "Socio General Ares Real Estate") para el Vehículo de Inversión Ares Real Estate correspondiente, sujeto a los derechos de los inversionistas de dicho Vehículo de Inversión Ares Real Estate para remover y reemplazar al Socio General Ares Real Estate.

Lineamientos de Inversión aplicable a los Vehículos de Inversión de Terceros

Criterios Generales:	Se espera que el Fideicomiso permita que los inversionistas mexicanos tengan una apertura hacia el mercado en EE. UU., México y en otros países, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, a través de los Vehículos de Inversión de Terceros. El Fideicomiso pretende utilizar los compromisos y recursos para llevar a cabo inversiones asumiendo compromisos en e invirtiendo en Vehículos de Inversión de Terceros relacionados con infraestructura, capital, fondo de fondos, capital de riesgos, secundarios y demás estrategias según lo determine y apruebe la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que dichas inversiones deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las Secciones 6.1(b) y 6.1 (c) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que, salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario con los recursos derivados de la Emisión de los Certificados deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión
Estructura:	El Fideicomiso buscará alcanzar las estrategias de inversión, de manera general, asumiendo compromisos e invirtiendo en Vehículos de Inversión de Terceros
Exposición Geográfica:	México, Estados Unidos y otros países, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.
Socio General:	Cualquier entidad, distinta a Ares o sus afiliadas, podrá actuar como socio general o como otra entidad administradora para el Vehículo de Inversión de Terceros.

Los anteriores Lineamientos de Inversión le permiten a la Asamblea de Tenedores analizar las características de las inversiones, conocer los riesgos inherentes a las mismas y determinar un esquema esperado de ingresos o rendimientos generados por las inversiones. Las características y los riesgos de las inversiones serán

incluidos en los documentos de cada una de las inversiones subyacentes que en su momento revisará la Asamblea de Tenedores. No se han identificado las Inversiones específicas que realizará el Fideicomiso, por lo que no hay garantía de que dichas oportunidades de inversión serán ubicadas, implementadas, ejecutadas y concluidas con éxito y éstas podrían no generar flujo ni retorno alguno, o no generarlo en los niveles esperados, o que incluso dichos flujos o retornos podrían perderse en su totalidad. Además, a pesar de que el Fideicomiso ha establecido Lineamientos de Inversión con el fin de realizar las Inversiones, ni el Administrador ni el Fiduciario tienen conocimiento sobre las características de los Vehículos de Inversión y/o de las Vehículos de Inversión subyacentes en los que se hagan Inversiones.

ANEXO AA

Metodologías para el cálculo del nivel de endeudamiento o apalancamiento, y del índice de cobertura del servicio de la deuda, aplicables a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios, de inversión en energía e infraestructura o de proyectos de inversión:

I. Metodología de cálculo del nivel de endeudamiento o apalancamiento.

Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura:

Endeudamiento = (Financiamientos + Deuda Bursátil) / Activos Totales

Donde:

Financiamientos: Al monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitido, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

Deuda bursátil: Al valor de los títulos en circulación emitidos por la emisora, representativos de un pasivo con cargo al patrimonio fideicomitido, distintos de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o, inmobiliarios.

Activos totales: A la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora

No aplica. El Fideicomiso tanto en la “Serie A” como en la “Serie B” no tiene contratado crédito, préstamo o financiamiento alguno por virtud del cual quede obligado a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitido, principal y accesorios financieros de los recursos recibidos. Del mismo modo, el Fideicomiso tanto en la “Serie A” como en la “Serie B” no cuenta con deuda bursátil.

II. Metodología de cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda

No aplica. El Fideicomiso no tiene contratado crédito, préstamo o financiamiento alguno por virtud del cual quede obligado a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitido, principal y accesorios financieros de los recursos recibidos. Del mismo modo, el Fideicomiso no cuenta con deuda bursátil.

Estructura de la operación [bloque de texto]

La estructura de operación se detalla en los apartados siguientes del presente reporte trimestral.

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

1. Patrimonio del fideicomiso.

Serie A.

El 1o. de junio de 2021, el Fideicomiso realizó una oferta pública bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto máximo de la emisión (considerando las llamadas de capital) de US$100,000,000 (cien millones de dólares), 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$100.000 (cien dólares 00/100) por cada Certificado “Serie A”, el monto total de la emisión inicial es de US$20,000,000 (veinte millones de dólares). 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$50.000 (cincuenta dólares 00/100) cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es US$10,000,000 (diez millones de dólares). 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$25.000 (veinticinco dólares 00/100) cada uno, el monto total de la segunda emisión adicional es US$28,799,900 (veintiocho millones setecientos noventa y nueve mil novecientos dólares). El 2 de agosto de 2022 se realizó la tercera llamada de capital emitiendo 79,996 certificados adicionales “Serie A”, a un precio

de US$12.500 (doce dólares 50/100) cada uno, el monto total de la tercera emisión adicional es US$999,950 (novecientos noventa y nueve mil novecientos cincuenta dólares). El 2 de diciembre de 2022 se realizó la cuarta llamada de capital emitiendo 543,998 (quinientos cuarenta y tres mil novecientos noventa y ocho) certificados adicionales "Serie A", a un precio de US$6.25 (seis dólares 25/100) cada uno, el monto total de la cuarta emisión adicional es US$3,399,988 (tres millones trescientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y ocho dólares). El 2 de marzo de 2023 se realizó la quinta llamada de capital emitiendo 3,391,996 (tres millones trescientos noventa y un mil novecientos noventa y seis) certificados adicionales "Serie A", a un precio de US$3.125 (tres dólares 12/100) cada uno, el monto total de la quinta emisión adicional es US$10,599,988 (diez millones quinientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y ocho dólares). El 6 de julio de 2023 se liquidó la sexta llamada de capital emitiendo 8,207,996 certificados adicionales "Serie A", a un precio de US$1.56 (un dólar 56/100) cada uno, el monto total de la sexta emisión adicional es US$12,824,994 (doce millones ochocientos veinticuatro mil novecientos noventa y cuatro dólares). El 25 de julio 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$7,199,997 (siete millones ciento noventa y nueve mil novecientos noventa y siete dólares). El 11 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 US$2,299,999 (dos millones doscientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares). 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 US$949,999 (novecientos cuarenta y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares.

El plazo de vigencia de la emisión es de 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.

Al 30 de septiembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes ascendía a US$120,879,146 mismos que se integran 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		7,199,997
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				35,210,862
Distribución de ISR a los Tenedores				(44,443)

Descripción	Número de certificados	Precio por certificado USD		Monto
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			**US$**	**120,879,146**

A continuación, se presenta la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

	Importe
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 30/06/2025	120,879,146
Cambios en el valor razonable de la inversión	11,362,089
Distribución de ISR a los Tenedores	-
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	**132,241,235**

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 (quinientos mil) certificados “Serie B”, a un precio de US$100 (cien dólares) 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 11 de julio de 2023 se llevó a cabo la emisión adicional de 9,997 (nueve mil novecientos noventa y siete) certificados “Serie B”, a un precio de US$100 (cien dólares) cada uno, el monto de primera emisión adicional es de US$999,700.

El plazo de vigencia de la emisión de los certificados “Serie B” es de 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”.

Al 30 de septiembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente de la “Serie B” ascendía a US$78,894,363, 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
Cambios en el valor razonable de la inversión				27,894,864

Distribución de ISR a tenedores				(201)
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			**US$**	**78,894,363**

A continuación, se presenta la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 30/06/2025	**68,071,630**
Distribución de ISR a tenedores	-
Cambios en el valor razonable de la inversión	10,822,733
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 30/09/2025	**78,894,363**

1.1 Desempeño de los activos.

Serie A.

Durante y al cierre del tercer trimestre del 2025, no se llevaron a cabo pagos a los Tenedores por concepto de distribuciones. 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 “Serie A”.

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	100.000000	-	100.000000
PRCERPI 21D	Serie A	Primera llamada de capital	200,000	US$	10,000,000	50.000000	-	50.000000
PRCERPI 21D	Serie A	Segunda llamada de capital	1,151,996	US$	28,799,900	25.000000	-	25.000000
PRCERPI 21D	Serie A	Tercera llamada de capital	79,996	US$	999,950	12.500000	-	12.500000
PRCERPI 21D	Serie A	Cuarta llamada de capital	543,998	US$	3,399,988	6.250000	-	6.250000
PRCERPI 21D	Serie A	Quinta llamada de capital	3,391,996	US$	10,599,988	3.125000	-	3.125000
PRCERPI 21D	Serie A	Sexta llamada de capital	8,207,996	US$	12,824,994	1.562500	-	1.562500
PRCERPI 21D	Serie A	Séptima llamada de capital	9,215,996	US$	7,199,997	0.781250	-	0.781250
PRCERPI 21D	Serie A	Octava llamada de capital	5,887,997	US$	2,299,999	0.390625	-	0.390625
PRCERPI 21D	Serie A	Novena llamada de capital	4,863,994	US$	949,999	0.200000	-	0.195313
PRCERPI 21D	**Serie A**	**Emisión Inicial + llamadas de capital**	**33,743,969**	**US$**	**97,074,815**			

Serie B.

Durante y al cierre del tercer trimestre del 2025, no se llevaron a cabo pagos a los Tenedores por concepto de distribuciones. 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 “Serie B”.

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

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	Primera emisión	9,997	US$	999,700	100.00	-	100.00
PRCERPI 23D	**Serie B**	**Total**	**509,997**	**US$**	**50,999,700**			

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.

1.2 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 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)

Funciones y responsabilidades de cada uno de los participantes en la operación del fideicomiso.

-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 esta Sección 4.4, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar conforme a los demás documentos que de conformidad con este 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 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 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 renuncias 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.

Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión.

CONVENIO MODIFICATORIO Y DE REEXPRESIÓN (el "Convenio Modificatorio" o el "Convenio") AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO CIB/3624 de fecha 26 de mayo de 2021 (el "Contrato de Fideicomiso"), que celebran Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. , en su carácter de fideicomitente, (en dicho carácter, el "Fideicomitente"); CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso (en dicho carácter, el "Fiduciario", en conjunto con el Fideicomitente, las "Partes"), compareciendo al Convenio Modificatorio, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, derivado de adquirir conforme al Convenio Modificatorio, el carácter de representante común de los Tenedores (en dicho carácter, el "Representante Común"), y Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., derivado de adquirir conforme al Convenio Modificatorio, el carácter de administrador del Contrato de Fideicomiso (en dicho carácter, el "Administrador") en los términos de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas.

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, cuya copia se adjunta al presente Convenio como Anexo "B", 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 presente 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 presente Convenio, 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 presente Convenio, 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 cumplimento 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

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 presente 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.

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 presente, 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 Certificado, 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 presente, 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

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 presente, 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").

IV. 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

I. 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, revocadas o limitadas 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.

II. 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 Aguario, 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, revocadas o limitadas 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.

III. 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, revocadas o limitadas 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
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-Cuéllar, 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 este 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.

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 I. Definiciones.

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 renuncias.

(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 Fidecomiso. 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 III. Gastos de administración.

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.

Cláusula IV. Remoción del administrador.

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 Fidecomiso, 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 Fidecomiso (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 Walton. El Fideicomiso reconoce que Walton Street Capital, L.L.C., es titular de la marca comercial "Walton Street" para diversos servicios y que el Fideicomiso utiliza la marca y el nombre comercial "Walton Street" de manera no exclusiva y libre de regalías en relación con las actividades autorizadas con permiso de Walton Street Capital L.L.C. Todos los servicios prestados por el Fideicomiso bajo la marca y nombre comercial de Walton Street deberán ser prestados de manera consistente con la alta reputación que hasta el momento se ha desarrollado para la marca "Walton Street" por Walton Street Capital L.L.C., y sus Afiliadas y licenciatarios. El Fideicomiso comprende que Walton Street Capital L.L.C., podría terminar con el derecho del Fideicomiso para usar la marca "Walton Street" en cualquier momento posterior a la remoción del Administrador de conformidad con la Cláusula IV, a la sola discreción de Walton Street Capital, 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 "Walton Street" o cualquier término similar sujeto a confusión y cesará todo uso de la marca comercial "Walton Street" 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 Walton. 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 Walton). 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 presente 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 6.3. Modificaciones.

El Contrato de Administración únicamente podrá ser modificado mediante convenio por escrito celebrado entre las partes del mismo, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es:

(a) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia, o regulación de cualquier agencia federal o local o incluida en cualquier legislación federal o local;

(b) subsanar cualquier ambigüedad, para corregir o complementar cualquier disposición en el Contrato de Administración que pueda ser inconsistente con cualesquiera otras disposiciones de los Documentos de la Emisión; y

(c) llevar a cabo cualesquier cambios que no afecten adversamente los derechos de cualquier Tenedor; en el entendido, que si existe duda acerca de si los cambios afectan adversamente los derechos y obligaciones de cualquier Tenedor, ésta será resuelta por el Representante Común, pudiendo contratar a cualesquier asesores independientes para tales efectos.

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.

PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO (el "Convenio Modificatorio") de fecha 17 de enero de 2025, al Contrato de Administración (según dicho término se define más adelante), celebrado por (i) Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., como administrador (el "Administrador"); (ii) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso (el "Fiduciario" y conjuntamente con 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 (según dicho término se define más adelante).

ANTECEDENTES

V. Contrato de Fideicomiso Irrevocable. Con fecha 16 de abril de 2021, Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, y el Fiduciario, en dicho carácter, celebraron cierto contrato de fideicomiso irrevocable denominado número CIB/3624 (según fue modificado por la celebración de cierto Primer Convenio Modificatorio y de Re-expresión de fecha 26 de mayo de 2021, la celebración de cierto Segundo Convenio Modificatorio de fecha 19 de julio de 2023, la celebración de cierto Tercer Convenio Modificatorio de fecha [*] de enero de 2025, según el mismo pueda ser adicionalmente re-expresado, suplementado o de cualquier otra manera modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso").

VI. Contrato de Administración Original. Con fecha 26 de mayo de 2021, el Administrador, en dicho carácter; y el Fiduciario, en dicho carácter, celebraron cierto contrato de administración (según el mismo pueda ser,

completa o parcialmente, suplementado o de cualquier otra manera modificado, de tiempo en tiempo, el "Contrato de Administración Original").

VII. 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

IV. El Administrador declara, por conducto de sus apoderados, que:

(e)Es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México;

(f)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; y

(g)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 Administrador 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, revocadas o limitadas de ninguna manera.

V. 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 (según dicho término se define en el Contrato de 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 Irrevocable 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; y

(d)Los delegados fiduciarios 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 Aguario, 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, revocadas o limitadas 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 Administración. (a) Las Partes acuerdan modificar el Contrato de Administración a efecto de que, a partir de la fecha del presente Convenio Administración, todas las referencias a:

(vii)"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.

(viii)"Vehículo de Inversión Walton", sean sustituidas por "Vehículo de Inversión Ares".

(ix) "Walton Street Capital, L.L.C.", sean sustitudas por "Ares Real Estate Management Holdings, L.L.C.".

(b) Las Partes en este acto acuerdan actualizar la información de contacto del Administrador en el segundo párrafo de la Sección 6.2 Avisos del Contrato de Administración, para que a partir de esta fecha la información de contacto en el segundo párrafo de la Sección 6.2 se encuentre redactada de la siguiente manera (el lenguaje añadido se resalta con azul y el eliminado se resalta y testa con rojo):

Al Administrador:
Ares Real Estate México 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

y

c/o 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

(...)".

Asimismo, se sugiere al lector revisar los contratos completos, los cuales son documentos públicos.

1.3Procesos 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.

1.4 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 aplace 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.

Los certificados “Serie A” emitidos no otorgan a los tenedores derechos con voto limitado.

1.5 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 de dichas series.

Para ver el detalle de distribuciones realizadas por el Fideicomiso referirse a la sección *[XBRL]Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto] numeral 1.1 Desempeño de los valores emitidos.*

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

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 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 a 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.

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 Real Estate como se define en el contrato de Fideicomiso.

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión es de certificados "Serie A" US$100,0000,000, 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 Invertido [1]	Monto Comprometido pendiente	% Invertido	% Pendiente
Fondo III 4958	US$	100,000,000	94,963,495	5,036,504	92%	8%
Total	**US$**	**100,000,000**	**94,963,495**	**5,036,504**	**92%**	**8%**

[1] Para ver detalle de las llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958 referirse al apartado *[XBRL]Información a revelar sobre los resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]* de este reporte trimestral.

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 Real Estate 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 México Managers III, 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 F-3 Master Trust VII F/5110 (“Fideicomiso de Co-Inversión F/5110”), a través del cual 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 30 de septiembre de 2025 se han realizado aportaciones del Fideicomiso al Portafolio Industrial Nacional por US$50,357,664, correspondientes al 93% del compromiso de inversión, como se muestra a continuación.

Inversión		Monto Comprometido	Monto Invertido	Monto Comprometido pendiente	% Invertido	% Pendiente
Portafolio Industrial Nacional	US$	54,322,475	50,357,664	3,964,811	93%	7%
Total	**US$**	**54,322,475**	**50,357,664**	**3,964,811**	**93%**	**7%**

Estrategia de Inversión.

El Fideicomiso realizará las inversiones el Vehículos de Inversión subyacentes que ofrezcan a los inversionistas la oportunidad de invertir en diferentes estrategias. Periodo de Inversión 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 presente, 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.

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 30 de septiembre de 2025 no se han realizado desinversiones por ninguna de las series del Fideicomiso.

Valuación [bloque de texto]

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$3.918959
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[2] fue de US$3.918959

C4P1T4L
414 Capital

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 3T 2025

Diciembre 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 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[1]

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**USD 3.918959**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**USD 3.918959**

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

414 Capital

BORRADOR

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)[1]	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[2]	**USD 3.918959**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**USD 3.918959**

Balance Pro-forma ajustado[4]

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[5]

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[2]	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

BORRADOR

[1] *El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones*
[2] *Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación*
[3] *Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios*
[4] *El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad*
[5] *Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo*

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso.

Al 30 de septiembre de 2025 el Fideicomiso F/6237 contaba con las siguientes inversiones:

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

- A la fecha del presente reporte la serie A del Fideicomiso F/6237 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión[1]	Descripción	Monto[2]	Metodología de valuación[3]
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

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$154.695739
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[4] fue de US$154.815037

[1]Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación.
[2]Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios.

C4P1T4L
414 Capital

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 3T 2025

Diciembre 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 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[1]

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**USD 154.695739**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**USD 154.815037**

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

414 Capital

BORRADOR

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)[1]	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[2]	**USD 154.695739**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**USD 154.815037**

Balance Pro-forma ajustado[4]

	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[5]

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 fideicomisode 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[3]	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

[1] *El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones*
[2] *Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación*
[3] *Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios*
[4] *El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad*
[5] *Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo*

BORRADOR

Inversiones Realizadas por la Serie B el Fideicomiso.

Al 30 de septiembre de 2025 el Fideicomiso F/6237 contaba con las siguientes inversiones:

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[1]	Descripción	Monto[2]	Metodología de valuación[3]
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

414 Capital, Inc. aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera 414 Capital, Inc. mantiene membresía en algunas de las mismas.

Metodologías de Valuación Aplicables.

Enfoque de mercado	Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valuar los activos. 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. 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	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). 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, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos.

	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.

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 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.

414 Capital, Inc. 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, Inc. 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 fluctuaran por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.

Adicionalmente a la presente, 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, Inc. pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

414 Capital, Inc. 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 valuar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables.

Información del Valuador Independiente.

Al respecto, 414 Capital, Inc. 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, Inc. ha prestado los servicios de valuación independiente al Fideicomiso de manera ininterrumpida desde su emisión en junio de 2021.
- 414 Capital, Inc. 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, Inc. 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, Inc. 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, Inc. 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.

Cabe mencionar que el Fideicomiso no cuenta con una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación.

Para más detalle de la valuación de los Certificados, referirse a los eventos relevantes publicados en www.bmv.com.mx.

[1] Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación.
[2] Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios.
[3] Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación.
[4] Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios.

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

(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.

(b) 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).

Durante el tercer trimestre de 2025 no se han realizado pagos al Administrador por comisión de administración, costos y/o gastos, distribuciones por desempeño, ni ningún otro concepto similar.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

Durante al tercer trimestre de 2025 y a la fecha de presentación de este reporte trimestral 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: 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

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

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

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

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

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

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

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 tercer 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

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 tercer trimestre 2024 de PRCERPI 21D.

Para más detalle de la valuación de los Certificados, referirse al evento relevante publicado en www.bmv.com.mx

Se incluye como anexo del evento relevante el aviso con fines informativos.

Para más detalle del aviso con fines informativos, referirse al evento relevante publicado en www.bmv.com.mx .

Asimismo, se informa que no existen cambios en la información reportada relativa a los temas que se mencionan a continuación:

No existen cambios en la información reportada respecto a los factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o sociedades o proyectos en los que invierte el Fideicomiso de manera directa o indirecta y representan la fuente de pago de los instrumentos.

No existen cambios en la información reportada respecto a los términos y condiciones del contrato de fideicomiso o cualquier otro contrato relevante para la operación, tales como el de administración u operación, cesión, o convenios de coinversión entre otros.

No existen 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, ni cambios en políticas o criterios de participación a las que se sujetarán estos y cualquier límite mínimo y máximo en su participación. Así como no existen cambios en sus esquemas de pago.

No existen cambios respecto a las políticas, procedimientos y evaluaciones con los que cuente, a fin de evaluar las características de los proyectos de inversión en las que pretenda invertir.

No existe incumplimiento relevante con lo establecido en los contratos a que se refiere el párrafo anterior.

No existen procedimientos legales pendientes en contra del administrador del patrimonio del fideicomiso, 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.

No existen procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por este reporte trimestral.

No existen cambios en la información reportada respecto a la información de deudores relevantes para evaluar su riesgo de crédito, el cumplimiento de las obligaciones del fideicomiso no depende total o parcialmente de un solo deudor o deudores.

No existen cambios en la información reportada respecto al nombre del administrador del patrimonio del fideicomiso, derechos o valores fideicomitidos, o sociedades o proyectos en los que invierte el Fideicomiso de manera directa o indirecta, así como inversionistas con los que existan convenios de coinversión y su forma de organización.

No existen cambios en la información reportada respecto al 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 fideicomitidos, 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 fideicomitidos. Asimismo, se aclara que el Fideicomiso no cuenta con un administrador maestro.

No existen cambios en la información reportada 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 valores, en su caso [bloque de texto]

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 [bloque de texto]

Durante el tercer trimestre se celebró una asamblea general de tenedores el 21 de julio de 2025 en donde se aprobaron las siguientes resoluciones:

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 Sauceda, 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 acabo 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.

Auditores externos y valuador independiente [bloque de texto]

Auditor Externo.

Durante el periodo inicial de operaciones del Fideicomiso se designó como Auditor Externo a **KPMG Cárdenas Dosal, S.C.** para dictaminar los estados financieros del Fideicomiso de conformidad con las Disposiciones.

Cabe mencionar que no ha existido rotación, ya sea por renuncia o destitución del Auditor Externo del Fideicomiso, desde la emisión del Fideicomiso.

Valuador Independiente:

Durante el periodo inicial de operaciones del Fideicomiso se designó como Valuador Independiente a **414 Capital, Inc.** para realizar los servicios de valuación independiente de los certificados de conformidad con las Disposiciones.

Cabe mencionar que no ha existido rotación, ya sea por renuncia o destitución del Valuador Independiente del Fideicomiso, desde la emisión del Fideicomiso.

Cabe mencionar que no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación del Fideicomiso.

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

Durante el tercer trimestre de 2025 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.

En términos de las Normas de Contabilidad NIIF "*International Financial Reporting Standards*" 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.

Serie A.

Al 30 de septiembre de 2025 no se tienen cuentas por pagar ni por cobrar a partes relacionadas.

Serie B.

Al 30 de septiembre de 2025 no se tienen cuentas por pagar ni por cobrar a partes relacionadas.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple
Clave de cotización:	PRCERPI
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	NO APLICA
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	SERIE 21D Y SERIE 23D
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2025-09-30
Periodo cubierto por los estados financieros:	DEL 01/07/2025 AL 30/09/2025
Descripción de la moneda de presentación:	USD
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE DOLARES
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	No
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	Ares Real Estate Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V
Número de Fideicomiso:	6237
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	Si
Número de Trimestre:	3
Requiere Presentar Anexo AA:	No

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

La información financiera intermedia adjunta ha sido preparada de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

La preparación de los estados financieros separados de acuerdo con la NIC 34, requiere del uso de ciertas estimaciones contables críticas. 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

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,783,000	1,291,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	205,000	183,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	11,988,000	1,474,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	11,988,000	1,474,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	199,162,000	183,459,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	199,162,000	183,459,000
Total de activos	211,150,000	184,933,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	16,000	125,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	16,000	125,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	16,000	125,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	16,000	125,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	148,030,000	148,053,000
Utilidades acumuladas	63,104,000	36,755,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	211,134,000	184,808,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	211,134,000	184,808,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	211,150,000	184,933,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	26,466,000	14,924,000	22,261,000	7,442,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	26,466,000	14,924,000	22,261,000	7,442,000
Gastos de administración y mantenimiento	133,000	225,000	79,000	140,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	26,333,000	14,699,000	22,182,000	7,302,000
Ingresos financieros	33,000	(1,000)	10,000	1,000
Gastos financieros	17,000	25,000	7,000	12,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	26,349,000	14,673,000	22,185,000	7,291,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	26,349,000	14,673,000	22,185,000	7,291,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	26,349,000	14,673,000	22,185,000	7,291,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	26,349,000	14,673,000	22,185,000	7,291,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	26,349,000	14,673,000	22,185,000	7,291,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	26,349,000	14,673,000	22,185,000	7,291,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	26,349,000	14,673,000	22,185,000	7,291,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	26,349,000	14,673,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(16,000)	26,000
Pérdida (utilidad) del valor razonable	(26,466,000)	(14,924,000)
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	28,000	0
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(49,000)	1,001
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	(109,000)	(30,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Disminución (incremento) derechos de cobro	0	0
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	0	0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(26,612,000)	(14,926,999)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(263,000)	(253,999)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	10,762,000	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	10,499,000	(253,999)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	2,745,000
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Distribuciones recibidas	(23,000)	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(23,000)	(2,745,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	3,249,999
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	0	3,249,999
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	10,476,000	251,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	16,000	(26,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	10,492,000	225,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,291,000	1,202,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	11,783,000	1,427,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	[1] 148,053,000	[2] 36,755,000	0	0	184,808,000	0	184,808,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	[3] 26,349,000	0	0	26,349,000	0	26,349,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	26,349,000	0	0	26,349,000	0	26,349,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	23,000	0	0	0	23,000	0	23,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(23,000)	26,349,000	0	0	26,326,000	0	26,326,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	148,030,000	63,104,000	0	0	211,134,000	0	211,134,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	[4] 144,813,000	[5] 26,222,000	0	0	171,035,000	0	171,035,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	[6] 14,673,000	0	0	14,673,000	0	14,673,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	14,673,000	0	0	14,673,000	0	14,673,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	10,000	0	0	0	10,000	0	10,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	3,250,000	0	0	0	3,250,000	0	3,250,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	3,240,000	14,673,000	0	0	17,913,000	0	17,913,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	148,053,000	40,895,000	0	0	188,948,000	0	188,948,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	11,783,000	1,291,000
Total efectivo	11,783,000	1,291,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	11,783,000	1,291,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	205,000	183,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	205,000	183,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	199,162,000	183,459,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	199,162,000	183,459,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	15,000	125,000
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otras cuentas por pagar a corto plazo	1,000	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	16,000	125,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	211,150,000	184,933,000
Pasivos	16,000	125,000
Activos (pasivos) netos	211,134,000	184,808,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	11,988,000	1,474,000
Pasivos circulantes	16,000	125,000
Activos (pasivos) circulantes netos	11,972,000	1,349,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	0	0	0	0
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	26,466,000	14,924,000	22,261,000	7,442,000
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	26,466,000	14,924,000	22,261,000	7,442,000
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	0	0	0	0
Honorarios	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	0	0	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Gastos de mantenimiento	133,000	225,000	79,000	140,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	0	0	0	0
Total de gastos de administración y mantenimiento	133,000	225,000	79,000	140,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	33,000	(1,000)	10,000	1,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	33,000	(1,000)	10,000	1,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	17,000	25,000	7,000	12,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	17,000	25,000	7,000	12,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa [bloque de texto]

La información financiera intermedia adjunta ha sido preparada de acuerdo con la NIC 34 "*Información Financiera Intermedia*" de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

La preparación de los estados financieros separados de acuerdo con la NIC 34, requiere del uso de ciertas estimaciones contables críticas.

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

Empleo de estimaciones y juicios-

Al preparar estos estados financieros, la Administración ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

1) Juicios:

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 se incluyen en el siguiente apartado: *Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables* con base en datos de entrada no observables.

2) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones:

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos como de los pasivos financieros.

El Fideicomiso cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad de la supervisión de todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores razonables de nivel 3.

El equipo de valuación revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación Al 30 de septiembre de 2025 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en el apartado: *Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables* con base en datos de entrada no observables.

3) 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 período, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

i. **Mediciones de valor razonable-**

El Valuador Independiente llevará a cabo la valuación de las Inversiones del Fideicomiso de manera trimestral con base en una metodología conforme a los parámetros de valuación reconocidos internacionalmente para la valuación de capital privado y de riesgo o, según se trate, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente. Para dichos efectos, el Valuador Independiente podrá tomar en cuenta la información que le sea proporcionada por el Administrador o sus Afiliadas conforme a las políticas de valuación de los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso, y cualquier otra información que resulte necesaria para realizar la valuación trimestral de las Inversiones.

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 describen en este reporte trimestral.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

(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.

(b) 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).

Durante el tercer trimestre de 2025 no se han realizado pagos por concepto de comisión por administración, ni distribuciones por desempeño, ni ningún concepto similar por el Fideicomiso.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Auditor Externo: KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Los honorarios por servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos para el ejercicio 2024 son de US$22,268 (veintidós mil doscientos sesenta y ocho dólares), sin considerar el IVA.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros Al 30 de septiembre de 2025 del Fideicomiso son autorizados por:

Nombre	Cargo
Federico Martín del Campo Flores	Director General de Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. Administrador del Fideicomiso
Diego Gutiérrez Aguayo	Director Jurídico de Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. Administrador del Fideicomiso
Mauricio Eduardo Deschamps González	Director de Finanzas de Ares Real Estate México CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. Administrador del Fideicomiso

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

La Administración del Fideicomiso ha realizado un análisis para identificar si el Fidecomiso 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.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Resumen de las principales políticas contables

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

(a)Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables-

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme la IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al 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 resultado integral.

(b)Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados -

i.Clasificación -

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en fideicomisos de proyectos no consolidables y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente, como activos y pasivos financieros, respectivamente, a valor razonable a través de resultados.

Inversiones en Fideicomisos de Proyectos no consolidables

Las distribuciones que se reciben por las inversiones en fideicomisos de proyectos se reconocen como una disminución en la inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables, cuando se reciben. Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene inversiones en el Fondo III 4958 y en el Portafolio Industrial Nacional, como se detalla en el presente reporte trimestral.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

El Fideicomiso tiene como instrumentos financieros los Certificados.

Para los Tenedores de los Certificados existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos del Fideicomiso; las distribuciones son a prorrata. 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 -

Las retenciones de ISR bancarias que el Fideicomiso recibe de sus inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables (activos financieros) los compensa contra el Activo neto Atribuible a los Fideicomitentes

(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 Fideicomitentes.

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 el estado de resultado integral.

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.

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.

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.

(c)Operaciones en moneda extranjera -

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fideicomiso al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio de esa fecha.

(d)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 impuestos a favor y otras cuentas por cobrar.

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. El valor en libros de otros pasivos financieros se aproxima a su valor razonable debido a que por su naturaleza tienen vencimiento a corto plazo.

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.

(e)Activos por impuestos a favor -

Los activos por impuestos a favor representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado y que fue causado principalmente en los gastos de emisión, los cuales son recuperables.

(f)Pagos provisionales de ISR por recuperar y distribuir a Fideicomitentes -

Los pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta (ISR) representan las retenciones de ISR que el banco realiza sobre los intereses ganados de las inversiones permitidas que el Fideicomiso realiza y que serán

distribuidos a los Fideicomitentes mediante constancias y Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) una vez terminado el año, para que estos últimos sean quienes acrediten dichos pagos provisionales, según les apliquen.

(g)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.

(h)Provisiones -

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

(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 vigente durante el ejercicio de 2025 y 2024 (RMF), 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.

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 vende 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 pérdida en inversiones no realizada representa los decrementos en el valor razonable de las inversiones.

(k)Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes -

La inversión que realizaron los Tenedores se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con el IAS 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. 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.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Serie A.

Al 30 de septiembre de 2025 el Fideicomiso no tiene contratados préstamos directamente.

Serie B.

Al 30 de septiembre de 2025 el Fideicomiso no tiene contratados préstamos directamente.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Serie A.

El efectivo incluye depósitos en cuentas bancarias en dólares y en moneda nacional. Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran de la siguiente manera:

Descripción		2025	2024
Efectivo	US$	2,144,594	921,623
Total	**US$**	**2,144,594**	**921,623**

Durante los periodos reportados no se generaron intereses por el efectivo en cuentas bancarias.

Serie B.

El efectivo incluye depósitos en cuentas bancarias en dólares y en moneda nacional. Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran de la siguiente manera:

Descripción		2025	2024
Efectivo	US$	9,638,681	369,154
Total	**US$**	**9,638,681**	**369,154**

Durante los periodos reportados no se generaron intereses por el efectivo en cuentas bancarias.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

El Fideicomiso presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación.

Serie A.

A continuación, se presentan los estados separados de flujos de efectivo al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie A		
Estados no consolidados de flujos de efectivo		
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024		
(dólares americanos)		
	2025	**2024**
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Disminución en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	15,140,536	6,731,069
Partidas relacionadas con actividades de operación:		
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta		

	(14,383)	36,443
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos	(15,200,614)	(6,906,863)
Subtotal	**(74,461)**	**(139,351)**
Impuestos al valor agregado, neto	(34,311)	10,317
Cuentas por cobrar	13,792	-
Cuentas por pagar	(69,416)	(6,794)
Partes relacionadas, neto	-	
Impuestos por pagar	401	-
Distribución impuestos recibidos	1,395,130	10,437
Inversión en proyectos no consolidables	-	(2,745,165)
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación	**1,231,135**	**(2,870,556)**
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento		
Aportaciones recibidas	-	3,249,998
Distribución de impuestos	(22,547)	(10,437)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	**(22,547)**	**3,239,561**
Aumento neto de efectivo	**1,208,588**	**369,005**
Efectivo al inicio del periodo	921,623	672,867
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo	14,383	(36,443)
Efectivo al final del periodo	**2,144,594**	**1,005,429**

Serie B.

A continuación, se presentan los estados separados de flujos de efectivo al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie B		
Estados no consolidados de flujos de efectivo		
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024		
(dólares americanos)		
	2025	**2024**
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Disminución en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	11,209,535	7,941,847
Partidas relacionadas con actividades de operación:		
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	(1,495)	1,543
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos	(11,265,276)	(8,017,278)
Subtotal	**(57,236)**	**(73,888)**
Impuestos al valor agregado, neto	(15,028)	(8,732)
Cuentas por cobrar	13,792	-
Cuentas por pagar	(40,202)	(23,048)
Partes relacionadas, neto	-	-
Impuestos por pagar	257	-
Distribución impuestos recibidos	9,366,613	

		37
Inversión en proyectos no consolidables	-	-
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación	**9,268,196**	**(105,631)**
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento		
Aportaciones recibidas	-	-
Distribución de impuestos	(164)	(37)
Flujos neto de efectivo generados en actividades de financiamiento	**(164)**	**(37)**
Aumento neto de efectivo	**9,268,032**	**(105,668)**
Efectivo al inicio del periodo	369,154	528,711
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo	1,495	(1,543)
Efectivo al final del periodo	**9,638,681**	**421,500**

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Nuevos pronunciamientos contables.

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 a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

(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.

(b) 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 30 de septiembre de 2025 no se han realizado pagos por primas o comisiones de administración, ni ningún otro tipo de pago relacionado, al Administrador del Fideicomiso.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

(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.

(b) 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 30 de septiembre de 2025 no se han realizado pagos por primas o comisiones de administración, ni ningún otro tipo de pago relacionado, al Administrador del Fideicomiso.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

Serie A.

Durante y al cierre del tercer trimestre de 2025, no se llevaron a cabo pagos a los Tenedores por concepto de distribuciones. 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 "Serie A".

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	100.000000	-	100.000000
PRCERPI 21D	Serie A	Primera llamada de capital	200,000	US$	10,000,000	50.000000	-	50.000000
PRCERPI 21D	Serie A	Segunda llamada de capital	1,151,996	US$	28,799,900	25.000000	-	25.000000
PRCERPI 21D	Serie A	Tercera llamada de capital	79,996	US$	999,950	12.500000	-	12.500000
PRCERPI 21D	Serie A	Cuarta llamada de capital	543,998	US$	3,399,988	6.250000	-	6.250000
PRCERPI 21D	Serie A	Quinta llamada de capital	3,391,996	US$	10,599,988	3.125000	-	3.125000
PRCERPI 21D	Serie A	Sexta llamada de capital	8,207,996	US$	12,824,994	1.562500	-	1.562500
PRCERPI 21D	Serie A	Séptima llamada de capital	9,215,996	US$	7,199,997	0.781250	-	0.781250
PRCERPI 21D	Serie A	Octava llamada de capital	5,887,997	US$	2,299,999	0.390625	-	0.390625
PRCERPI 21D	Serie A	Novena llamada de capital	4,863,994	US$	949,999	0.200000	-	0.195313
PRCERPI 21D	**Serie A**	**Emisión Inicial + llamadas de capital**	**33,743,969**	**US$**	**97,074,815**			

Serie B.

Durante y al cierre del tercer trimestre de 2025, no se llevaron a cabo pagos a los Tenedores por concepto de distribuciones. 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 "Serie B".

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**			

Cabe aclarar que 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 de dichas series.

Ausencia de obligación de pago.

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.

Cláusula XII Contrato del Fideicomiso. Distribuciones.

Sección 12.1. Tiempo y Forma para Hacer Distribuciones.

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.

Sección 12.2. Proceso de Distribución.

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 de conformidad con los términos de la Sección 12.2. 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 la 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.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Serie A.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son como se indica a continuación.

Descripción		2025	2024
Activos a corto plazo	$	3,289,654	2,604,755
Pasivos a corto plazo		(248,820)	(679,238)
Posición activa, neta	**$**	**3,040,834**	**1,925,517**

Serie B.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son como se indica a continuación.

Descripción		2025	2024
Activos a corto plazo	$	902,897	824,422
Pasivos a corto plazo		-	(163,954)
Posición activa, neta	**$**	**902,897**	**660,468**

Nota: Los activos a corto plazo incluyen cuentas bancarias denominadas en pesos mexicanos e impuestos por recuperar generados.
Nota: Los pasivos a corto plazo incluyen cuentas por pagar en pesos mexicanos e impuestos por pagar.
El T.C. utilizado Al 30 de septiembre de 2025 es $18.3825

El tipo de cambio utilizado en los diferentes procesos de conversión en relación con la moneda de informe al 30 de septiembre de 2025:

País de origen	Moneda	30 de septiembre de 2025
Estados Unidos de América	Dólar	$18.3825

Para efectos de conversión se utilizaron los siguientes tipos de moneda:

Registro	Funcional	Informe
Peso	Dólar	Dólar

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.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Serie A.

A continuación, se presentan los gastos incurridos por la "Serie A" del Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	-
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		37,790	34,883
Honorarios Fiduciarios			-
Cuotas BMV		-	-
Gastos Notariales		1,914	-
Cuota CNBV		2,675	54,442
Suscripciones			-
Comisiones bancarias		129	43
Publicaciones		391	-
Recargos y actualizaciones		-	20,691
Valuación de activos y certificados		-	4,727
Honorarios pesonas físicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	153
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**42,899**	**114,896**

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	6,500
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		37,790	34,883
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		15,056	18,046
Gastos Notariales		1,914	-
Cuota CNBV		19,635	74,252
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias		311	1,122

Publicaciones		985	-
Recargos y actualizaciones		1,166	20,691
Valuación de activos y certificados		27	4,833
Honorarios pesonas físicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	153
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**76,884**	**160,480**

Serie B.

A continuación, se presentan los gastos incurridos por la "Serie B" del Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	8,134
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		35,064	32,651
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		-	-
Gastos Notariales		1,244	-
Cuota CNBV		658	3,242
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias		-	-
Publicaciones		254	-
Recargos y actualizaciones		-	983
Redondeo		-	-
Valuación de activos y certificados		-	917
Honorarios pesonas físicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	-
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**37,220**	**45,927**

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	24,750
Seguros		-	-

Honorarios Representante Común		35,064	32,651
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		9,789	11,733
Gastos Notariales		1,244	-
Cuota CNBV		11,685	16,069
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias			-
Publicaciones		254	-
Recargos y actualizaciones		-	983
Redondeo			-
Valuación de activos y certificados		18	987
Honorarios pesonas fisicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	-
Honorarios servicios fiscales			-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**58,054**	**87,173**

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Serie A.

A continuación, se presentan los gastos incurridos por la “Serie A” del Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	-
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		37,790	34,883
Honorarios Fiduciarios			-
Cuotas BMV		-	-
Gastos Notariales		1,914	-
Cuota CNBV		2,675	54,442
Suscripciones			-
Comisiones bancarias		129	43
Publicaciones		391	-
Recargos y actualizaciones		-	20,691
Valuación de activos y certificados		-	4,727
Honorarios pesonas fisicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	153
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**42,899**	**114,896**

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	6,500
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		37,790	34,883
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		15,056	18,046
Gastos Notariales		1,914	-
Cuota CNBV		19,635	74,252
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias		311	1,122
Publicaciones		985	-
Recargos y actualizaciones		1,166	20,691
Valuación de activos y certificados		27	4,833
Honorarios pesonas fisicas		-	-

Honorarios servicios de auditoria		-	153
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**76,88 4**	**160,480**

Serie B.

A continuación, se presentan los gastos incurridos por la "Serie B" del Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	8,134
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		35,064	32,651
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		-	-
Gastos Notariales		1,244	-
Cuota CNBV		658	3,242
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias		-	-
Publicaciones		254	-
Recargos y actualizaciones		-	983
Redondeo		-	-
Valuación de activos y certificados		-	917
Honorarios pesonas fisicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	-
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**37,220**	**45,927**

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	24,750
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		35,064	32,651
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		9,789	

			11,733
Gastos Notariales		1,244	-
Cuota CNBV		11,685	16,069
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias			-
Publicaciones		254	-
Recargos y actualizaciones		-	983
Redondeo			-
Valuación de activos y certificados		18	987
Honorarios pesonas físicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	-
Honorarios servicios fiscales			-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**58,054**	**87,173**

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

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

El Valuador Independiente llevará a cabo la valuación de las Inversiones del Fideicomiso de manera trimestral con base en una metodología conforme a los parámetros de valuación reconocidos internacionalmente para la valuación de capital privado y de riesgo o, según se trate, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente. Para dichos efectos, el Valuador Independiente podrá tomar en cuenta la información que le

sea proporcionada por el Administrador o sus Afiliadas conforme a las políticas de valuación de los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso, y cualquier otra información que resulte necesaria para realizar la valuación trimestral de las Inversiones.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

El Valuador Independiente llevará a cabo la valuación de las Inversiones del Fideicomiso de manera trimestral con base en una metodología conforme a los parámetros de valuación reconocidos internacionalmente para la valuación de capital privado y de riesgo o, según se trate, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente. Para dichos efectos, el Valuador Independiente podrá tomar en cuenta la información que le sea proporcionada por el Administrador o sus Afiliadas conforme a las políticas de valuación de los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso, y cualquier otra información que resulte necesaria para realizar la valuación trimestral de las Inversiones.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

(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.

(b) 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).

Durante el tercer trimestre de 2025 no se han realizado pagos por primas o comisiones de administración, ni ningún otro tipo de pago relacionado, al Administrador del Fideicomiso.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Serie A.

Durante los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 no se registraron gastos financieros.

Serie B.

Durante los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 no se registraron gastos financieros.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Serie A.

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	-	20,691
Total	**-**	**20,691**

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	2,423	21,129
Total	**2,423**	**21,129**

Serie B.

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	-	983
Total	**-**	**983**

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	818	983
Total	**818**	**983**

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Serie A.

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	-	20,691
Total	**-**	**20,691**

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	2,423	21,129
Total	**2,423**	**21,129**

Serie B.

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	-	983
Total	**-**	**983**

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	818	983
Total	**818**	**983**

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

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

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 impuestos a favor y otras cuentas por cobrar.

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. El valor en libros de otros pasivos financieros se aproxima a su valor razonable debido a que por su naturaleza tienen vencimiento a corto plazo.

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.

Categorías de los instrumentos financieros-

Serie A.

Descripción	Categoría		2025	2024
Activos financieros:				
Efectivo	Costo amortizado	US$	2,144,594	921,623
Cuentas por cobrar	Costo amortizado		-	13,792
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Costo amortizado		166,307	131,996
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	Valor razonable con cambios en resultados		129,945,291	116,139,807
Total Activos		**US$**	**132,256,192**	**117,207,218**
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar	Costo amortizado	US$	14,556	83,972

Impuestos por pagar	Costo amortizado		401	-
Total Pasivos*		**US$**	**14,957**	**83,972**
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	**Valor razonable con cambios en resultados**	**US$**	**132,241,235**	**117,123,246**

Serie B.

Descripción	Categoría		2025	2024
Activos financieros:				
Efectivo	Costo amortizado	US$	9,638,681	369,154
Cuentas por cobrar	Costo amortizado		-	13,792
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Costo amortizado		38,517	23,489
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	Valor razonable con cambios en resultados		69,218,085	67,319,422
Total Activos		**US$**	**78,895,283**	**67,725,857**
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar	Costo amortizado	US$	663	40,865
Impuestos por pagar	Costo amortizado		257	
Total Pasivos*		**US$**	**920**	**40,865**
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	**Valor razonable con cambios en resultados**	**US$**	**78,894,363**	**67,684,992**

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados-

Clasificación-

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en fideicomisos de proyectos y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, como activos y pasivos financieros, respectivamente, a valor razonable a través de resultados.

Inversiones en Fideicomisos de Proyectos

Las distribuciones que se reciban por las inversiones en fideicomisos de proyectos se reconocerán como una disminución en la inversión en fideicomisos de proyectos, cuando estos se reciben. Al 30 de septiembre de 2025 el Fideicomiso tiene inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables como se muestran en el presente reporte trimestral.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes

El Fideicomiso tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados y las Aportaciones de los Fideicomitentes en Segundo Lugar.

Tanto para los Tenedores de los Certificados como los Fideicomitentes en Segundo Lugar existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son prorrata. 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.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

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.

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.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Serie A.

A continuación, se presentan los gastos incurridos por la "Serie A" del Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	-
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		37,790	34,883
Honorarios Fiduciarios			-
Cuotas BMV		-	-
Gastos Notariales		1,914	-
Cuota CNBV		2,675	54,442
Suscripciones			-
Comisiones bancarias		129	43
Publicaciones		391	-
Recargos y actualizaciones		-	20,691
Valuación de activos y certificados		-	4,727
Honorarios pesonas fisicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	153
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**42,899**	**114,896**

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	6,500
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		37,790	34,883
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		15,056	18,046
Gastos Notariales		1,914	-
Cuota CNBV		19,635	74,252
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias		311	1,122
Publicaciones		985	-
Recargos y actualizaciones		1,166	20,691
Valuación de activos y certificados		27	4,833
Honorarios pesonas físicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	153
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**76,884**	**160,480**

Serie B.

A continuación, se presentan los gastos incurridos por la “Serie B” del Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	8,134
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		35,064	32,651
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		-	-
Gastos Notariales		1,244	-
Cuota CNBV		658	3,242
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias		-	-
Publicaciones		254	-
Recargos y actualizaciones		-	983
Redondeo		-	-

Valuación de activos y certificados		-	917
Honorarios pesonas fisicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	-
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**37,220**	**45,927**

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	24,750
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		35,064	32,651
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		9,789	11,733
Gastos Notariales		1,244	-
Cuota CNBV		11,685	16,069
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias			-
Publicaciones		254	-
Recargos y actualizaciones		-	983
Redondeo			-
Valuación de activos y certificados		18	987
Honorarios pesonas fisicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	-
Honorarios servicios fiscales			-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**58,054**	**87,173**

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

La información financiera intermedia adjunta ha sido preparada de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

La preparación de los estados financieros separados de acuerdo con la NIC 34, requiere del uso de ciertas estimaciones contables críticas. 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

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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, por lo que de conformidad con la legislación fiscal vigente es sujeto a presentar pagos provisionales de ISR por cuenta de los fideicomisarios, además de presentar pagos definitivos de impuesto al valor agregado de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

Respecto de los pagos provisionales de ISR, el Fideicomiso determinó durante 2020, de manera mensual sus ingresos acumulables y fueron asignados a los Fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso, a través de constancias.

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.

Los pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta (ISR) representan las retenciones de ISR que el banco realiza sobre los intereses ganados de las inversiones permitidas que el Fideicomiso realiza y que serán distribuidos a los Fideicomitentes mediante constancias y Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) una vez terminado el año, para que estos últimos sean quienes acrediten dichos pagos provisionales, según les apliquen.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Serie A.

Durante los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 no se generaron gastos por intereses.

Serie B.

Durante los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 no se generaron gastos por intereses.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Serie A.

Durante los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 no se presentaron ingresos por intereses en el Fideicomiso.

Serie B.

Durante los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 no se presentaron ingresos por intereses en el Fideicomiso.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Serie A.

Durante los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 no se presentaron ingresos por intereses en el Fideicomiso.

Serie B.

Durante los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 no se presentaron ingresos por intereses en el Fideicomiso.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Serie A.

Durante el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 se reconoció una utilidad por participación de resultados en inversiones de US$11,396,279, llegando a un valor razonable de la inversión de US$129,945,291:

Vehículo de inversión	Saldo al 30 de junio de 2025	Aportaciones	Reembolsos	ISR distribuido	Cambio en el valor razonable, neto	Saldo al 30 de septiembre de 2025	% de Tenencia
Fondo III 4958	118,549,012	-	-	0	11,396,279	129,945,291	19.61%
Total	**118,549,012**	**-**	**-**	**0**	**11,396,279**	**129,945,291**	**19.61%**

Serie B.

Durante el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 se reconoció una utilidad por participación de resultados en la inversión Portafolio Industrial Nacional por US$10,865,045, llegando a un valor razonable de la inversión de US$69,218,085.

Vehículo de inversión	Saldo al 30 de junio 2025	Aportaciones	Reembolsos	Cambio en el valor razonable, neto	Saldo al 30 de septiembre 2025	% de Tenencia
Portafolio Industrial Nacional	58,353,040		0	10,865,045	69,218,085	12.43%
Total	**58,353,040**	**0**	**0**	**10,865,045**	**69,218,085**	**12.43%**

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

El Fideicomiso no tiene patrimonio solo activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente.

Serie A.

A continuación, se presentan los estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y Fideicomitente al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie A			
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			
Por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024			
(dólares americanos)			
		2025	**2024**
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al inicio del año	**US$**	**117,123,246**	**107,756,645**
Aportaciones recibidas durante el año			

		-	3,249,998
Distribuciones realizadas a Tenedores y Fideicomitente durante el año		(22,547)	(10,437)
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año		15,140,536	6,731,069
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del año	**US$**	**132,241,235**	**117,727,275**

Serie B.

A continuación, se presentan los estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y Fideicomitente Al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie B			
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			
Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024			
(dólares americanos)			
		2025	**2024**
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al inicio del año	**US$**	**67,684,992**	**63,277,436**
Aportaciones recibidas durante el año		-	-
Distribuciones realizadas a Tenedores y Fideicomitente durante el año		(164)	(37)
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año		11,209,535	7,941,847
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del año	**US$**	**78,894,363**	**71,219,246**

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

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 período 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, como son los desastres naturales, para los cuales el Fideicomiso, a través de vehículos de inversión, tiene contratadas coberturas de seguros.

Por lo que respecta a la tesorería, el Fideicomiso contempla el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta una semana en efectivo y equivalentes de efectivo registrados por el Fideicomiso, consistente en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata.

Al 30 de septiembre de 2025, los pasivos financieros tienen vencimientos menores de un año, no se prevén flujos de efectivo por pasivos cuyo vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

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:

Administración del riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación.

Por otro lado, el Fideicomiso tiene políticas de inversión preestablecidas que determinan los montos de efectivo y equivalentes de efectivo a mantener en cada tipo de moneda, logrando coberturas naturales de este riesgo.

Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o de bajo riesgo con vencimientos diarios.

El Fideicomiso no obtuvo préstamo o financiamiento alguno en forma directa.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Serie A.

Al 30 de septiembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes ascendía a US$120,879,146 mismos que se integran 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	25.00000		28,799,900
Tercera llamada de capital Serie A	79,996	12.50000		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		7,199,997
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				35,210,862
Distribución de ISR a los Tenedores				(44,443)
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			**US$**	**132,241,234**

A continuación, se presenta la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

	Importe
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 31/12/2024	120,879,146
Cambios en el valor razonable de la inversión	11,362,089
Distribución de ISR a los Tenedores	-

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	**132,241,235**

Serie B.

Al 30 de septiembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente de la "Serie B" ascendía a US$ $78,894,363, 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 ISR a tenedores				-201
Cambios en el valor razonable de la inversión				27,894,864
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			**US$**	**78,894,363**

A continuación, se presenta la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

Descripción	Importe
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 31/12//2024	67,684,992
Distribución de ISR a tenedores	(164)
Cambios en el valor razonable de la inversión	11,209,535
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 31/03/2025	**78,894,363**

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.,

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Serie A.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los activos circulantes del fideicomiso se muestran a continuación:

Descripción		2025	2024
Activos circulantes	US$	3,289,654	2,604,755
Total	**US$**	**3,289,654**	**2,604,755**

Serie B.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los activos circulantes del fideicomiso se muestran a continuación:

Descripción		2025	2024
Activos circulantes	US$	902,897	824,422
Total	**US$**	**902,897**	**824,422**

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Serie A.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los pasivos circulantes del fideicomiso se muestran a continuación:

Descripción		2025	2024
Pasivos circulantes	US$	248,820	679,238
Total	**US$**	**248,820**	**679,238**

Serie B.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los pasivos circulantes del fideicomiso se muestran a continuación:

Descripción		2025	2024
Pasivos circulantes	US$	-	163,954
Total	**US$**	**-**	**163,954**

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Serie A.

A continuación, se presentan los gastos incurridos por la "Serie A" del Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	-
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		37,790	34,883
Honorarios Fiduciarios			-
Cuotas BMV		-	-
Gastos Notariales		1,914	-
Cuota CNBV		2,675	54,442
Suscripciones			-
Comisiones bancarias		129	43
Publicaciones		391	-
Recargos y actualizaciones		-	20,691
Valuación de activos y certificados		-	4,727
Honorarios pesonas físicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	153
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**42,899**	**114,896**

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	6,500
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		37,790	34,883

Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		15,056	18,046
Gastos Notariales		1,914	-
Cuota CNBV		19,635	74,252
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias		311	1,122
Publicaciones		985	-
Recargos y actualizaciones		1,166	20,691
Valuación de activos y certificados		27	4,833
Honorarios pesonas fisicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	153
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**76,884**	**160,480**

Serie B.

A continuación, se presentan los gastos incurridos por la "Serie B" del Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	8,134
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		35,064	32,651
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		-	-
Gastos Notariales		1,244	-
Cuota CNBV		658	3,242
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias		-	-
Publicaciones		254	-
Recargos y actualizaciones		-	983
Redondeo		-	-
Valuación de activos y certificados		-	917
Honorarios pesonas fisicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	-
Honorarios servicios fiscales		-	-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**37,220**	**45,927**

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Gastos legales	US$	-	24,750
Seguros		-	-
Honorarios Representante Común		35,064	32,651
Honorarios Fiduciarios		-	-
Cuotas BMV		9,789	11,733
Gastos Notariales		1,244	-
Cuota CNBV		11,685	16,069
Suscripciones		-	-
Comisiones bancarias			-
Publicaciones		254	-
Recargos y actualizaciones		-	983
Redondeo			-
Valuación de activos y certificados		18	987
Honorarios pesonas físicas		-	-
Honorarios servicios de auditoria		-	-
Honorarios servicios fiscales			-
Honorarios Oficial de cumplimiento		-	-
Totales	**US$**	**58,054**	**87,173**

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Serie A.

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	-	20,691
Total	**-**	**20,691**

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	2,423	21,129
Total	**2,423**	**21,129**

Serie B.

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de tres meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	-	983
Total	**-**	**983**

A continuación, se presentan otros ingresos incurridos por el Fideicomiso por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2025	Periodo de nueve meses terminado el 30 septiembre 2024
Otros ingresos*	818	983
Total	**818**	**983**

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre utilidades (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Serie A.

A continuación, se presentan los estados separados de resultados del Fideicomiso por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie A					
Estados separados de resultados					
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024					
(dólares americanos)					
	Periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de			**Periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de**	
	2025	**2024**	-	**2025**	**2024**
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso de proyecto no consolidable	11,396,279	3,582,391	US$	15,200,614	6,906,863
Otros ingresos	-	20,691		2,423	21,129
Utilidad por venta de derechos fideicomisarios					
	11,396,279	**3,603,082**		**15,203,037**	**6,927,992**
Gastos de operación:					
Honorarios	39,704	39,763		39,731	46,369
Gastos de mantenimiento	3,066	54,442		35,676	92,298
Seguros	-	-		-	-
Otros	129	20,691		1,477	21,813
Total de gastos de operación	**42,899**	**114,896**		**76,884**	**160,480**
Utilidad de operación	**11,353,380**	**3,488,186**	**US$**	**15,126,153**	**6,767,512**
Productos financieros	-	-		-	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	8,711	(24,218)		14,383	(36,443)
Costo integral de financiamiento	**8,711**	**(24,218)**		**14,383**	**(36,443)**
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	**11,362,091**	**3,463,968**	**US$**	**15,140,536**	**6,731,069**

Serie B.

A continuación, se presentan los estados separados de resultados del Fideicomiso por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie B					
Estados separados de resultados					
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024					
(dólares americanos)					
	Periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de			**Periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de**	
	2025	**2024**	-	**2025**	**2024**
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso de proyecto no consolidable	10,865,045	3,859,594	US$	11,265,276	8,017,278
Otros ingresos	-	983		818	983
Utilidad por venta de derechos fideicomisarios					
	10,865,045	**3,860,577**		**11,266,094**	**8,018,261**
Gastos de operación:					
Honorarios	36,308	41,702		36,326	58,388
Gastos de mantenimiento	912	3,242		21,728	27,802
Seguros	-			-	
Otros	-	983		-	983
Total de gastos de operación	**37,220**	**45,927**		**58,054**	**87,173**
Utilidad de operación	**10,827,825**	**3,814,650**	**US$**	**11,208,040**	**7,931,088**
Productos financieros	-	-		-	-
(Pérdida) cambiaria, neta	(5,092)	12,302		1,495	10,759
Costo integral de financiamiento	**(5,092)**	**12,302**		**1,495**	**10,759**
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	**10,822,733**	**3,826,952**	**US$**	**11,209,535**	**7,941,847**

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Serie A.

Al 30 de septiembre de 2025 no se tienen cuentas por pagar o por cobrar a partes relacionadas.

Serie B.

Al 30 de septiembre de 2025 no se tienen cuentas por pagar o por cobrar a partes relacionadas.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reservas dentro de patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 el Fideicomiso no cuenta con efectivo o equivalentes de efectivo restringidos.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre patrimonio, reservas y otras participaciones en el patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

No aplica.

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

Resumen de las principales políticas contables-

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

(a)Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables-

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme la IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al 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 resultado integral.

(b)Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados -

i. Clasificación -

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en fideicomisos de proyectos no consolidables y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente, como activos y pasivos financieros, respectivamente, a valor razonable a través de resultados.

Inversiones en Fideicomisos de Proyectos no consolidables

Las distribuciones que se reciben por las inversiones en fideicomisos de proyectos se reconocen como una disminución en la inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables, cuando se reciben. Al 30 de septiermbre de 2024, el Fideicomiso tiene inversiones en el Fondo III 4958 y en el Portafolio Nacional Industrial, como se detalla en el presente reporte trimestral.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

El Fideicomiso tiene como instrumentos financieros los Certificados.

Para los Tenedores de los Certificados existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos del Fideicomiso; las distribuciones son a prorrata. 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 -

Las retenciones de ISR bancarias que el Fideicomiso recibe de sus inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables (activos financieros) los compensa contra el Activo neto Atribuible a los Fideicomitentes (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 Fideicomitentes.

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 el estado de resultado integral.

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.

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.

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.

(c)Operaciones en moneda extranjera -

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fideicomiso al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio de esa fecha.

(d)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 impuestos a favor y otras cuentas por cobrar.

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. El valor en libros de otros pasivos financieros se aproxima a su valor razonable debido a que por su naturaleza tienen vencimiento a corto plazo.

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.

(e)Activos por impuestos a favor -

Los activos por impuestos a favor representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado y que fue causado principalmente en los gastos de emisión, los cuales son recuperables.

(f)Pagos provisionales de ISR por recuperar y distribuir a Fideicomitentes -

Los pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta (ISR) representan las retenciones de ISR que el banco realiza sobre los intereses ganados de las inversiones permitidas que el Fideicomiso realiza y que serán distribuidos a los Fideicomitentes mediante constancias y Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) una vez terminado el año, para que estos últimos sean quienes acrediten dichos pagos provisionales, según les apliquen.

(g)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.

(h)Provisiones -

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

(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 vigente durante el ejercicio de 2025 y 2024 (RMF), 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.

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 vende 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 pérdida en inversiones no realizada representa los decrementos en el valor razonable de las inversiones.

(k)Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes -

La inversión que realizaron los Tenedores se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con el IAS 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. 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.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Serie A.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 se presentaron, dentro del rubro clientes y otras cuentas por cobrar lo siguiente:

Descripción		2025	2024
Cuentas por cobrar	US$	-	13,792
Impuesto al valor agregado por recuperar	US$	166,307	131,996
Total	**US$**	**166,307**	**145,788**

Serie B.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 se presentaron, dentro del rubro clientes y otras cuentas por cobrar lo siguiente:

Descripción		2025	2024
Cuentas por cobrar	US$	-	13,792
Impuesto al valor agregado por recuperar	US$	38,517	23,489
Total	**US$**	**38,517**	**37,281**

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 no se tienen cuentas por pagar por impuestos en el Fideicomiso.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Serie A.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 las cuentas por pagar se integran como sigue.

Cuentas por pagar		2025	2024
414 Capital, Inc.	US$	-	2,528
Creel, Garcia-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.		-	-
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.		1,020	14,514
Proveedor Integral de Precios S.A. de C.V		13,536	12,276
DP Diligentia Partners		-	20,227
AIG Seguros		-	25,529
CNBV		-	8,898
Total	**US$**	**14,556**	**83,972**

Serie B.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 las cuentas por pagar se integran como sigue.

Cuentas por pagar		2025	2024
414 Capital, Inc.	US$	-	1,685
Creel, Garcia-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.		-	-
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.		663	9,437
Proveedor Integral de Precios S.A. de C.V		-	-
DP Diligentia Partners		-	13,145
AIG Seguros		-	16,598
Total	**US$**	**663**	**40,865**

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Serie A.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 se presentaron, dentro del rubro clientes y otras cuentas por cobrar lo siguiente:

Descripción		2025	2024
Impuesto al valor agregado por recuperar	US$	166,307	131,996
Total	**US$**	**166,307**	**131,996**

Serie B.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 se presentaron, dentro del rubro clientes y otras cuentas por cobrar lo siguiente:

Descripción		2025	2024
Impuesto al valor agregado por recuperar	US$	38,517	23,489
Total	**US$**	**38,517**	**23,489**

Información a revelar sobre ingresos (gastos) [bloque de texto]

Serie A.

A continuación, se presentan los estados separados de resultados del Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie A					
Estados separados de resultados					
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024					
(dólares americanos)					
	Periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de			**Periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de**	
	2025	**2024**	-	**2025**	**2024**
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso de proyecto no consolidable	11,396,279	3,582,391	US$	15,200,614	6,906,863
Otros ingresos	-	20,691		2,423	21,129
Utilidad por venta de derechos fideicomisarios					
	11,396,279	**3,603,082**		**15,203,037**	**6,927,992**
Gastos de operación:					

Honorarios	39,704	39,763		39,731	46,369
Gastos de mantenimiento	3,066	54,442		35,676	92,298
Seguros	-	-		-	-
Otros	129	20,691		1,477	21,813
Total de gastos de operación	**42,899**	**114,896**		**76,884**	**160,480**
Utilidad de operación	**11,353,380**	**3,488,186**	**US$**	**15,126,153**	**6,767,512**
Productos financieros	-	-		-	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	8,711	(24,218)		14,383	(36,443)
Costo integral de financiamiento	**8,711**	**(24,218)**		**14,383**	**(36,443)**
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	**11,362,091**	**3,463,968**	**US$**	**15,140,536**	**6,731,069**

Serie B.

A continuación, se presentan los estados separados de resultados del Fideicomiso por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México Cerpi Número F/6237 Serie B					
Estados separados de resultados					
Al 30 de septiembre 2025 y 30 de septiembre 2024					
(dólares americanos)					
	Periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de			**Periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de**	
	2025	**2024**	-	**2025**	**2024**
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso de proyecto no consolidable	10,865,045	3,859,594	US$	11,265,276	8,017,278
Otros ingresos	-	983		818	983
Utilidad por venta de derechos fideicomisarios					
	10,865,045	**3,860,577**		**11,266,094**	**8,018,261**
Gastos de operación:					
Honorarios	36,308	41,702		36,326	58,388
Gastos de mantenimiento	912	3,242		21,728	27,802
Seguros	-			-	
Otros	-	983		-	983

Total de gastos de operación	**37,220**	**45,927**		**58,054**	**87,173**
Utilidad de operación	**10,827,825**	**3,814,650**	**US$**	**11,208,040**	**7,931,088**
Productos financieros	-	-		-	-
(Pérdida) cambiaria, neta	(5,092)	12,302		1,495	10,759
Costo integral de financiamiento	**(5,092)**	**12,302**		**1,495**	**10,759**
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	**10,822,733**	**3,826,952**	**US$**	**11,209,535**	**7,941,847**

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

(a)Políticas contables significativas-

Los detalles de las políticas contables significativas 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 el presente reporte trimestral.

Categorías de los instrumentos financieros-

Serie A.

Descripción	Categoría		2025	2024
Activos financieros:				
Efectivo	Costo amortizado	US$	2,144,594	921,623
Cuentas por cobrar	Costo amortizado		-	13,792
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Costo amortizado		166,307	131,996
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	Valor razonable con cambios en resultados		129,945,291	116,139,807

Total Activos		**US$**	**132,256,192**	**117,207,218**
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar	Costo amortizado	US$	14,556	83,972
Impuestos por pagar	Costo amortizado		401	-
Total Pasivos*		**US$**	**14,957**	**83,972**
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	**Valor razonable con cambios en resultados**	**US$**	**132,241,235**	**117,123,246**

Serie B.

Descripción	Categoría		2025	2024
Activos financieros:				
Efectivo	Costo amortizado	US$	9,638,681	369,154
Cuentas por cobrar	Costo amortizado		-	13,792
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Costo amortizado		38,517	23,489
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	Valor razonable con cambios en resultados		69,218,085	67,319,422
Total Activos		**US$**	**78,895,283**	**67,725,857**
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar	Costo amortizado	US$	663	40,865
Impuestos por pagar	Costo amortizado		257	
Total Pasivos*		**US$**	**920**	**40,865**
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	**Valor razonable con cambios en resultados**	**US$**	**78,894,363**	**67,684,992**

Objetivos de la administración de riesgo financiero-

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso, 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 administrador sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y precios) y el de 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.

(b)Marco de administración de riesgos financieros-

i) Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

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 período 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, como son los desastres naturales, para los cuales el Fideicomiso, a través de vehículos de inversión, tiene contratadas coberturas de seguros.

Por lo que respecta a la tesorería, el Fideicomiso contempla el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta una semana en efectivo y equivalentes de efectivo registrados por el Fideicomiso, consistente en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata.

Al 30 de septiembre de 2025, los pasivos financieros tienen vencimientos menores de un año, no se prevén flujos de efectivo por pasivos cuyo vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes.

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:

Administración del riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación.

Por otro lado, el Fideicomiso tiene políticas de inversión preestablecidas que determinan los montos de efectivo y equivalentes de efectivo a mantener en cada tipo de moneda, logrando coberturas naturales de este riesgo.

Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o de bajo riesgo con vencimientos diarios.

El Fideicomiso no obtuvo préstamo o financiamiento alguno en forma directa.

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

El Fideicomiso se considera que no realiza actividades empresariales de acuerdo con lo establecido en la regla 3.1.14 de la RMF, por lo anterior no se estará obligado a presentar pagos provisionales en materia de este impuesto; sin embargo, continúa obligado a presentar pagos definitivos mensuales para efectos del IVA.

Los activos por impuestos a favor representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado y que fue causado principalmente en los gastos de emisión, los cuales son recuperables.

Serie A.

El Impuesto al Valor Agregado por recuperar Al 30 de septiembre de 2025 y de 2024 se integra como se muestra a continuación.

Descripción		2025	2024
Impuesto al valor agregado por recuperar	US$	166,307	131,996
Total	**US$**	**166,307**	**131,996**

Serie B.

El Impuesto al Valor Agregado por recuperar Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación.

Descripción		2025	2024
Impuesto al valor agregado por recuperar	US$	38,517	23,489
Total	**US$**	**38,517**	**23,489**

Activos netos [bloque de texto]

Serie A.

A continuación, se presentan los activos netos de la “Serie A” del Fideicomiso Al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		2025	2024
Activos:			
Efectivo	US$	2,144,594	921,623
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	13,792
Impuesto al Valor Agregado por recuperar		166,307	131,996
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		129,945,291	116,631,630
Total Activos	**US$**	**132,256,192**	**117,207,218**
Pasivos:			
Cuentas por pagar	US$	14,556	83,972
Impuestos por pagar		401	-
Total Pasivos *	**US$**	**14,957**	**83,972**
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	**US$**	**132,241,235**	**117,123,246**

*Sin incluir Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

Serie B.

A continuación, se presentan los activos netos de la “Serie B” del Fideicomiso Al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Descripción		2025	2024
Activos:			
Efectivo	US$	9,638,681	369,154
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	13,792
Impuesto al Valor Agregado por recuperar		38,517	23,489
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		69,218,085	67,319,422
Total Activos	**US$**	**78,895,283**	**67,725,857**
Pasivos:			
Cuentas por pagar	US$	663	40,865
Impuestos por pagar		257	-
Total Pasivos *	US$	**920**	**40,865**
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	**US$**	**78,894,363**	**67,684,992**

*Sin incluir Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

Serie A.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 son como se indica a continuación.

Descripción		2025	2024
Activos circulantes	US$	3,289,654	2,604,755
Pasivos circulantes		(248,820)	(679,238)
Posición pasiva, neta	**US$**	**3,040,834**	**1,925,517**

Serie B.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 son como se indica a continuación.

Descripción		2025	2024
Activos circulantes	US$	902,897	824,422
Pasivos circulantes		-	(163,954)
Posición pasiva, neta	**US$**	**902,897**	**660,468.00**

Nota: Los activos a corto plazo incluyen cuentas bancarias denominadas en pesos mexicanos e impuestos por recuperar generados.
Nota: Los pasivos a corto plazo incluyen cuentas por pagar en pesos mexicanos e impuestos por pagar.
El T.C. utilizado Al 30 de septiembre de 2025 es $18.3825

El tipo de cambio utilizado en los diferentes procesos de conversión en relación con la moneda de informe al 30 de septiembre de 2025:

País de origen	Moneda	30 de septiembre de 2025

País de origen	Moneda	30 de septiembre de 2025
Estados Unidos de América	Dólar	$18.3825

Para efectos de conversión se utilizaron los siguientes tipos de moneda:

Registro	Funcional	Informe
Peso	Dólar	Dólar

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.

Inversiones en acciones [bloque de texto]

No aplica.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Resumen de las principales políticas contables-

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

(a)Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables-

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme la IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al 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 resultado integral.

(b)Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados -

i. Clasificación -

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en fideicomisos de proyectos no consolidables y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente, como activos y pasivos financieros, respectivamente, a valor razonable a través de resultados.

Inversiones en Fideicomisos de Proyectos no consolidables

Las distribuciones que se reciben por las inversiones en fideicomisos de proyectos se reconocen como una disminución en la inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables, cuando se reciben. Al 30 de

septiermbre de 2024, el Fideicomiso tiene inversiones en el Fondo III 4958 y en el Portafolio Nacional Industrial, como se detalla en el presente reporte trimestral.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

El Fideicomiso tiene como instrumentos financieros los Certificados.

Para los Tenedores de los Certificados existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos del Fideicomiso; las distribuciones son a prorrata. 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 -

Las retenciones de ISR bancarias que el Fideicomiso recibe de sus inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables (activos financieros) los compensa contra el Activo neto Atribuible a los Fideicomitentes (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 Fideicomitentes.

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 el estado de resultado integral.

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.

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.

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.

(c)Operaciones en moneda extranjera -

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fideicomiso al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio de esa fecha.

(d)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 impuestos a favor y otras cuentas por cobrar.

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. El valor en libros de otros pasivos financieros se aproxima a su valor razonable debido a que por su naturaleza tienen vencimiento a corto plazo.

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.

(e)Activos por impuestos a favor -

Los activos por impuestos a favor representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado y que fue causado principalmente en los gastos de emisión, los cuales son recuperables.

(f)Pagos provisionales de ISR por recuperar y distribuir a Fideicomitentes -

Los pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta (ISR) representan las retenciones de ISR que el banco realiza sobre los intereses ganados de las inversiones permitidas que el Fideicomiso realiza y que serán distribuidos a los Fideicomitentes mediante constancias y Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) una vez terminado el año, para que estos últimos sean quienes acrediten dichos pagos provisionales, según les apliquen.

(g)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.

(h)Provisiones -

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

(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 vigente durante el ejercicio de 2025 y 2024 (RMF), 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.

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 vende 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 pérdida en inversiones no realizada representa los decrementos en el valor razonable de las inversiones.

(k)Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes -

La inversión que realizaron los Tenedores se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con el IAS 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. 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.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

El Fideicomiso presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica.

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

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.

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.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica.

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

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.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

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

Las distribuciones que se reciban por las inversiones en fideicomisos de proyectos se reconocerán como una disminución en la inversión en fideicomisos de proyectos, cuando estas se reciban.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica.

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

Los gastos de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se presentan en resultados cuando se incurren.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Las estimaciones del valor razonable se basan en los estados financieros de los Vehículos de Inversión. El Valuador Independiente llevará a cabo la valuación de las Inversiones del Fideicomiso de manera trimestral con base en una metodología conforme a los parámetros de valuación reconocidos internacionalmente para la valuación de capital privado y de riesgo o, según se trate, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente. Para dichos efectos, el Valuador Independiente podrá tomar en cuenta la información que le sea proporcionada por el Administrador o sus Afiliadas conforme a las políticas de valuación de los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso, y cualquier otra información que resulte necesaria para realizar la valuación trimestral de las Inversiones.

a) Medición del valor razonable.

El valor razonable de la inversión en certificados bursátiles de Vehículos de Inversión se lleva a cabo de manera trimestral con base en una metodología conforme a los parámetros de valuación reconocidos internacionalmente para la valuación de capital privado y de riesgo o, según se trate, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente. Para dichos efectos, el Valuador Independiente podrá tomar en cuenta la información que le sea proporcionada por el Administrador o sus Afiliadas conforme a las políticas de valuación de los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso, y cualquier otra información que resulte necesaria para realizar la valuación trimestral de las Inversiones.

(i) Valor razonable nivel 3.

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables nivel 3.

Serie A.

Durante el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 se reconoció una utilidad por participación de resultados en inversiones de US$11,396,279, llegando a un valora razonable de la inversión de US$129,945,291.

Vehículo de inversión	Saldo al 30 de junio de 2025	Aportaciones	Reembolsos	ISR distribuido	Cambio en el valor razonable, neto	Saldo al 30 de septiembre de 2025	% de Tenencia
Fondo III 4958	118,549,012	-	-	0	11,396,279	129,945,291	19.61%
Total	**118,549,012**	**-**	**-**	**0**	**11,396,279**	**129,945,291**	**19.61%**

Serie B.

Durante el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 se reconoció una utilidad por participación de resultados en la inversión Portafolio Industrial Nacional por US$10,865,045, llegando a un valor razonable de la inversión de US$69,218,085.

Vehículo de inversión	Saldo al 30 de junio 2025	Aportaciones	Reembolsos	Cambio en el valor razonable, neto	Saldo al 30 de septiembre 2025	% de Tenencia
Portafolio Industrial Nacional	58,353,040		0	10,865,045	69,218,085	12.43%
Total	**58,353,040**	**0**	**0**	**10,865,045**	**69,218,085**	**12.43%**

Los cambios en el valor razonable de la inversión en los fideicomisos de proyecto no consolidables durante el ejercicio 2025 son producto principalmente los siguientes factores: i) reconocimiento del valor razonable de las inversiones en el Fondo III 4958 y en el Portafolio Industrial Nacional, ii) reconocimiento de los gastos de operación y mantenimiento y iii) fluctuaciones en el tipo de cambio.

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 los fideicomisos de proyectos no consolidables se reconoce a valor razonable y adicionalmente se encuentra exenta de consolidar la información financiera de los fideicomisos de proyectos que ha creado.

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

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

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 impuestos a favor y otras cuentas por cobrar.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica.

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

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 impuestos a favor y otras cuentas por cobrar.

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. El valor en libros de otros pasivos financieros se aproxima a su valor razonable debido a que por su naturaleza tienen vencimiento a corto plazo.

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.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes incluyen la “Aportación Mínima Inicial” y cualquier aportación subsecuente a través de “Llamadas de Capital” que pudieran realizar los Tenedores y Fideicomitentes, 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.

La IFRS 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 IFRS requiere o permite la medición a valor razonable, excepto para transacciones bajo el alcance de IFRS 2 “Pagos Basados en Acciones”, IAS 17 “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 IAS 2 “Inventarios” o el valor en uso en IAS 36 “Deterioro del Valor de los Activos”.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

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. El valor en libros de otros pasivos financieros se aproxima a su valor razonable debido a que por su naturaleza tienen vencimiento a corto plazo.

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.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fideicomiso al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se convierten 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.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares, moneda de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional del Fideicomiso.

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.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica.

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

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 vigente durante el ejercicio de 2025 y 2024 (RMF), 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.

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.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

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

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición 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.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme la IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al 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 resultado integral.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el patrimonio [bloque de texto]

La inversión que realizaron los Tenedores y los Fideicomitentes se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con el IAS 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.

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

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

Los pagos provisionales que el Fideicomiso reciba de sus inversiones en fideicomisos de proyecto (activos financieros) los compensará contra el Activo neto Atribuible a los Tenedores y Fideicomitentes (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

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

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

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 el estado de resultado integral.

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.

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.

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.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

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.

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 resultados en el período en que surgen.

Bajas-

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

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.

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

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición 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.

Los costos de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se presentan en resultados cuando se incurren.

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados a la administración y mantenimiento del Fideicomiso se reconocen cuando se incurren.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No aplica.

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

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

Las notas y políticas contables se encuentran en los reportes 800500 Lista de Notas y 800600 Lista de Políticas contables.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Las notas y políticas contables se encuentran en los reportes 800500 Lista de Notas y 800600 Lista de Políticas contables.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Las notas y políticas contables se encuentran en los reportes 800500 Lista de Notas y 800600 Lista de Políticas contables.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Las notas y políticas contables se encuentran en los reportes 800500 Lista de Notas y 800600 Lista de Políticas contables.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, patrimonio, resultado neto o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Las notas y políticas contables se encuentran en los reportes 800500 Lista de Notas y 800600 Lista de Políticas contables.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Las notas y políticas contables se encuentran en los reportes 800500 Lista de Notas y 800600 Lista de Políticas contables.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y patrimonio

Las notas y políticas contables se encuentran en los reportes 800500 Lista de Notas y 800600 Lista de Políticas contables.

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Las notas y políticas contables se encuentran en los reportes 800500 Lista de Notas y 800600 Lista de Políticas contables.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Las notas y políticas contables se encuentran en los reportes 800500 Lista de Notas y 800600 Lista de Políticas contables.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Las notas y políticas contables se encuentran en los reportes 800500 Lista de Notas y 800600 Lista de Políticas contables.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Las notas y políticas contables se encuentran en los reportes 800500 Lista de Notas y 800600 Lista de Políticas contables.

Notas al pie

[1] ↑
—
Incluye el saldo de las cuentas "aportaciones, distribuciones de impuestos federales y distribuciones a tenedores" al cierre del ejercicio anterior
[2] ↑
—
Utilidades acumuladas de ejerciciones anteriores más la utillidad del cierre del ejercicio anterior
[3] ↑
—
Utilidad de ejercicio en curso
[4] ↑
—
Incluye el saldo de las cuentas "aportaciones, distribuciones de impuestos federales y distribuciones a tenedores" al cierre del ejercicio anterior
[5] ↑
—
Utilidades acumuladas de ejerciciones anteriores más la utillidad del cierre del ejercicio anterior
[6] ↑
—
Utilidad de ejercicio en curso