

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
Oferta pública restringida:	Si
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No existen otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como inversionistas con los que existan convenios de coinversión, avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. Asimismo, no existen cambios respecto a terceros obligados con el Fideicomiso de lo reportado en el prospecto de colocación. La fecha de vencimiento de los Certificados será el 27 de mayo de 2031; en el entendido, que dicha fecha de vencimiento podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

CIB/3625

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso.**Constitución.**

El 16 de abril de 2021 se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3625 denominado Fideicomiso Ares Real Estate México CKD 3 número CIB/3625 (antes “Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625”), según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración del primer convenio modificatorio y de reexpresión, de fecha 20 de mayo de 2021, modificado mediante la celebración del segundo convenio modificatorio de fecha 19 de julio de 2023, y modificado mediante la celebración del tercer convenio modificatorio de fecha 22 de enero de 2025 (el “Contrato de Fideicomiso”, o el “Fideicomiso”), celebrado entre Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. (antes “Walton Street Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.”), como fideicomitente, co-inversionista y como fideicomisario en segundo lugar; Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V. (antes “Walton Street México Managers III, S. de R.L. de C.V.”), como 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 (el “Representante Común”) de los Tenedores, para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo el mecanismo de llamadas de capital (“los Certificados”), con vigencia de 10 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 27 de mayo de 2021 se realizó una oferta primaria nacional pública restringida en México de Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto de emisión inicial de US\$39,500,000, el monto máximo de la emisión Serie A es US\$197,500,000 considerando llamadas de capital.

El 26 de octubre de 2021 se publicó el primer aviso notificado la primera llamada de capital del Fideicomiso, el 10 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional por 37,986 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$500 (quinientos dólares) cada uno, el monto total de la primera emisión adicional fue de US\$18,993,000 (dieciocho millones novecientos noventa y tres mil dólares).

El 15 de marzo de 2022 se publicó el primer aviso notificando la segunda llamada de capital del Fideicomiso, el 30 de marzo de 2022 se liquidó la segunda emisión adicional por 227,588 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$250 (doscientos cincuenta dólares) cada uno; el monto total de la segunda emisión adicional fue de US\$56,897,000 (cincuenta y seis millones ochocientos noventa y siete mil dólares).

El 2 de agosto de 2022 se publicó el primer aviso notificando la tercera llamada de capital del Fideicomiso, el 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera emisión adicional por 19,987 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$125 (ciento veinticinco dólares) cada uno; el monto total de la tercera emisión adicional fue de US\$2,498,375 (dos millones cuatrocientos noventa y ocho mil trescientos setenta y cinco dólares).

El 16 de noviembre de 2022 se publicó el primer aviso notificando la cuarta llamada de capital del Fideicomiso, el 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta emisión adicional por 103,984 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 (sesenta y dos dólares 50/100) cada uno; el monto total de la cuarta emisión adicional fue de US\$6,499,000 (seis millones cuatrocientos noventa y nueve mil dólares).

El 15 de febrero de 2023 se publicó el aviso con fines informativos notificando la quinta llamada de capital del Fideicomiso, el 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta emisión adicional de 694,383 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 (treinta y uno dólares 25/100) cada uno, el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469 (veintiún millones seiscientos noventa y nueve mil cuatrocientos sesenta y nueve dólares).

El 20 de junio de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos notificando la sexta llamada de capital del Fideicomiso, el 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta emisión adicional de 1,612,784 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$15.625 (quince dólares 625/1000) cada uno, el monto total de la emisión adicional es de US\$25,199,750 (veinticinco millones ciento noventa y nueve mil setecientos cincuenta dólares).

El 25 de julio de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos notificando la séptima llamada de capital del Fideicomiso, el 9 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima emisión adicional de 1,740,789 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$7.8125 (siete dólares 8125/10000) cada uno, el monto total de la emisión adicional es de US\$13,599,915 (trece millones quinientos noventa y nueve mil novecientos quince dólares).

El 21 de diciembre de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos notificando la octava llamada de capital del Fideicomiso, el 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava emisión adicional de 1,164,784 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$3.90625 (tres dólares 90625/100000) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,938 (cuatro millones quinientos cuarenta y nueve mil novecientos treinta y ocho dólares).

Tercer Convenio Modificatorio-

Con fecha 22 de enero de 2025, se celebró un tercer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato del Fideicomiso a efecto de atender las resoluciones unánimes fuera de asamblea de Tenedores del 15 de noviembre de 2024, en donde se aprobaron 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; en este sentido, a partir de esta fecha el nombre del Fideicomiso es “Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625” y sin que esto implique algún cambio de la operación del Fideicomiso o su vigencia.

El 21 de julio de 2025 se celebró una asamblea de Tenedores en donde se aprobó la sustitución de CIBanco, S.A., como fiduciario del Fideicomiso, para ser sustituido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria.

El 18 de agosto de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución 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/3625” a “F/6239”; y iv) el nombre del Fideicomiso, para efectos legales y fiscales, es “Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239”.

Cuarto Convenio Modificatorio-

El 15 de octubre de 2025 se celebró el Cuarto Convenio Modificatorio del fideicomiso F6239, en donde se reconoce a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario derivado de la sustitución fiduciaria

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán destinados principalmente para realizar Inversiones conforme a lo descrito en el Prospecto de Colocación, a la fecha de presentación de este Reporte Anual el destino de los recursos de la emisión no ha variado respecto al indicado en el Prospecto de Colocación.

Estructura.

Partes del Fideicomiso:

Partes del Fideicomiso	
Fideicomitente, Co-Inversionista y Fideicomisario en segundo lugar:	Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. (en adelante “Co-Inversionista Ares”).
Fideicomisarios en primer lugar:	Los tenedores de los certificados.
Administrador:	Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario sustituto:	Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fiduciario sustituido:	CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple
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 Institucional de Valores (BIVA)
Otros terceros relevantes que reciban pagos por parte del Fideicomiso:	No existen otros terceros relevantes que reciban pagos por parte del Fideicomiso.
Bienes, derechos o valores fideicomitidos:	Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se conformará, de los siguientes activos: a) la Aportación Inicial; b) el Monto de la Emisión Inicial de cada Serie, cualquier monto que resulte de las Emisiones Adicionales de cada Serie (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; c) los derechos fideicomisarios o participaciones en el capital de Vehículos de Inversión, incluyendo el Fideicomiso de Inversión México, que adquiera el Fiduciario, directa o indirectamente, para realizar Inversiones, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los

Partes del Fideicomiso	
	frutos y rendimientos derivados de los mismos, así como los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Gastos; d) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos); e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; f) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso; g) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso; h) los Compromisos Restantes de los Tenedores; e i) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los frutos 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 multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.
Tipo de instrumento:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A” emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital.
Clave de pizarra:	WSMX3CK 21D
Serie:	Certificados “Serie A”
Número del Fideicomiso:	F/6239 (antes de la sustitución fiduciaria como “CIB/3625”).
Identificación del Contrato de Fideicomiso:	Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239
Datos del Contrato de Fideicomiso:	Los Certificados serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/6239 denominado como “Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239” (antes de la sustitución fiduciaria como “Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625”) de fecha 16 de abril de 2021, según el mismo fue modificado y reexpresado mediante: i) el Primer Convenio Modificadorio y de Reexpresión, de fecha 20 de mayo de 2021; ii) el Segundo Convenio Modificadorio y de Reexpresión, de fecha 19 de julio de 2023; y iii) el Tercer Convenio Modificadorio y de

Partes del Fideicomiso

	Reexpresión de fecha 22 de enero de 2025, (el “Fideicomiso”), celebrado entre Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. (“Co-Inversionista Ares”), como fideicomitente, Co-Inversionista y como fideicomisario en segundo lugar; Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V., como administrador; Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario sustituido a partir del 18 de agosto de 2025 (el “Fiduciario” o el “Fiduciario Sustituto”) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario sustituido (el “Fiduciario Sustituido”); y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el “Representante Común”) de los Tenedores.
Nivel de apalancamiento:	El Fideicomiso no tiene deuda contratada directamente.
Índice de cobertura de servicio de la deuda:	No aplica, ya que el Fideicomiso no tiene deuda contratada.
Fuente de las distribuciones:	Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados deberán hacerse exclusivamente con los bienes del Patrimonio del Fideicomiso. De igual forma, el Patrimonio del Fideicomiso deberá estar disponible para realizar el pago de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Lugar y Forma de pago de las distribuciones:	Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.
Denominación:	Los Certificados están denominados en Dólares.
Valor nominal:	Los Certificados no tendrán expresión de valor nominal.
Precio de colocación de cada Certificado “Serie A”:	US\$1,000 por cada Certificado “Serie A”.
Precio de colocación de la primera llamada de capital de cada Certificado “Serie A”:	US\$500 por cada Certificado “Serie A”.
Precio de colocación de la segunda llamada de capital de cada Certificado “Serie A”:	US\$250 por cada Certificado “Serie A”.
Precio de colocación de la tercera llamada de capital de cada Certificado “Serie A”:	US\$125 por cada Certificado “Serie A”.
Precio de colocación de la cuarta llamada de capital de cada Certificado “Serie A”:	US\$62.50 por cada Certificado Serie A.
Precio de colocación de la quinta llamada de capital de cada Certificado “Serie A”:	US\$31.25 por cada Certificado Serie A.
Precio de colocación de la sexta llamada de capital de cada Certificado “Serie A”:	US\$15.625 por cada Certificado Serie A.
Precio de colocación de la séptima llamada de capital	US\$7.8125 por cada Certificado Serie A.

Partes del Fideicomiso	
de cada Certificado “Serie A”:	
Precio de colocación de la octava llamada de capital de cada Certificado “Serie A”:	US\$3.90625 por cada Certificado Serie A.
Número de Certificados “Serie A” de la Emisión Inicial:	39,500 Certificados “Serie A”.
Número de Certificados “Serie A” de la primera llamada de capital:	37,986 Certificados “Serie A”.
Número de Certificados “Serie A” de la segunda llamada de capital:	227,588 Certificados “Serie A”.
Número de Certificados “Serie A” de la tercera llamada de capital:	19,987 Certificados “Serie A”.
Número de Certificados “Serie A” de la cuarta llamada de capital:	103,984 Certificados “Serie A”.
Número de Certificados “Serie A” de la quinta llamada de capital:	694,383 Certificados “Serie A”.
Total Certificados “Serie A” después de la quinta llamada de capital:	1,123,428 Certificados “Serie A”.
Número de Certificados “Serie A” de la sexta llamada de capital:	1,612,800 Certificados “Serie A”.
Número de Certificados “Serie A” de la séptima llamada de capital:	1,740,789 Certificados “Serie A”.
Número de Certificados “Serie A” de la octava llamada de capital:	1,164,784 Certificados “Serie A”.
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 recibido en cada una de ellas.
Subordinación de los títulos, en su caso:	Los títulos no están subordinados.
Monto de la Emisión Inicial de Certificados “Serie A”:	US\$39,500,000 Dólares.
Monto de la primera llamada de capital de Certificados “Serie A”:	US\$18,993,000 Dólares.
Monto de la segunda llamada de capital de Certificados “Serie A”:	US\$56,897,000 Dólares.
Monto de la tercera llamada de capital de Certificados “Serie A”:	US\$2,498,375 Dólares.
Monto de la cuarta llamada de capital de Certificados “Serie A”:	US\$6,499,000 Dólares.
Monto de la quinta llamada de capital de Certificados “Serie A”:	US\$21,699,469 Dólares.
Monto de la sexta llamada de capital de Certificados “Serie A”:	US\$25,199,750.00 Dólares.
Monto de la séptima llamada de capital de Certificados “Serie A”:	US\$13,599,915.00 Dólares.

Partes del Fideicomiso

Monto de la octava llamada de capital de Certificados “Serie A”:	US\$4,549,937.50 Dólares.
Monto Total Invertido en Dólares:	US\$189,436,445.44Dólares.
Monto máximo de la emisión:	US\$197,500,000 Dólares.
Plazo de vigencia de la Emisión:	3,652 días, equivalentes a 120 meses, equivalentes a aproximadamente 10 años contados a partir de la fecha de emisión de los Certificados “Serie A”, en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Amortización:	Los Certificados no serán amortizables.
Fecha de publicación del aviso de oferta pública:	21 de mayo de 2021.
Periodo de la oferta pública:	Del 24 de mayo de 2021 al 25 de mayo de 2021.
Fecha de registro en la Bolsa de Valores:	27 de mayo de 2021.
Fecha de liquidación de la Emisión Inicial:	27 de mayo de 2021.
Fecha de inicio primera Llamada de capital:	26 de octubre de 2021.
Fecha Ex-Derecho primera llamada de capital:	4 de noviembre de 2021.
Fecha de Registro primera llamada de capital:	5 de noviembre de 2021.
Fecha Límite de Suscripción primera llamada de capital:	8 de noviembre de 2021.
Fecha de canje del Título en Indeval:	10 de noviembre de 2021.
Fecha de liquidación de los Certificados “Serie A” de la primera llamada de capital:	10 de noviembre de 2021.
Fecha de inicio segunda llamada de capital:	15 de marzo de 2022.
Fecha Ex-Derecho segunda llamada de capital:	24 de marzo de 2022.
Fecha de Registro segunda llamada de capital:	25 de marzo de 2022.
Fecha Límite de Suscripción segunda llamada de capital:	28 de marzo de 2022.
Fecha de canje del Título en Indeval:	30 de marzo de 2022.
Fecha de liquidación de los Certificados “Serie A” de la segunda llamada de capital:	30 de marzo de 2022.
Fecha de inicio tercera llamada de capital:	2 de agosto de 2022.
Fecha Ex-Derecho tercera llamada de capital:	10 de agosto de 2022.
Fecha de Registro tercera Llamada de Capital:	11 de agosto de 2022.
Fecha Límite de Suscripción tercera Llamada de Capital:	12 de agosto de 2022.
Fecha de canje del Título en Indeval:	16 de agosto de 2022.
Fecha de liquidación de los Certificados “Serie A” de la tercera Llamada de Capital:	16 de agosto de 2022.
Fecha de inicio cuarta llamada de capital:	16 de noviembre de 2022.
Fecha Ex-Derecho cuarta llamada de capital:	28 de noviembre de 2022.
Fecha de Registro cuarta llamada de capital:	29 de noviembre de 2022.
Fecha Límite de Suscripción cuarta llamada de Capital:	30 de noviembre de 2022.
Fecha de canje del Título en Indeval:	2 de diciembre de 2022.

Partes del Fideicomiso

Fecha de liquidación de los Certificados “Serie A” de la cuarta Llamada de Capital:	2 de diciembre de 2022.
Fecha de inicio quinta llamada de capital:	15 de febrero de 2023.
Fecha Ex-Derecho quinta llamada de capital:	24 de febrero de 2023.
Fecha de Registro quinta llamada de capital:	27 de febrero de 2023.
Fecha Límite de Suscripción quinta llamada de Capital:	28 de febrero de 2023.
Fecha de canje del Título en Indeal:	2 de marzo de 2023.
Fecha de liquidación de los Certificados “Serie A” de la quinta Llamada de Capital:	2 de marzo de 2023.
Fecha de inicio sexta llamada de capital:	20 de junio de 2023.
Fecha Ex-Derecho sexta llamada de capital:	29 de junio de 2023.
Fecha de Registro sexta llamada de capital:	30 de junio de 2023.
Fecha Límite de Suscripción sexta llamada de Capital:	3 de julio de 2023.
Fecha de canje del Título en Indeal:	5 de julio de 2023.
Fecha de liquidación de los Certificados “Serie A” de la sexta Llamada de Capital:	5 de julio de 2023.
Fecha de inicio séptima llamada de capital:	25 de julio de 2023.
Fecha Ex-Derecho séptima llamada de capital:	5 de agosto de 2023.
Fecha de Registro séptima llamada de capital:	5 de agosto de 2023.
Fecha Límite de Suscripción séptima llamada de Capital:	9 de agosto de 2023.
Fecha de canje del Título en Indeal:	9 de agosto de 2023.
Fecha de liquidación de los Certificados “Serie A” de la séptima Llamada de Capital:	9 de agosto de 2023.
Fecha de inicio octava llamada de capital:	21 de diciembre de 2023.
Fecha Ex-Derecho octava llamada de capital:	5 de enero de 2024.
Fecha de Registro octava llamada de capital:	8 de enero de 2024.
Fecha Límite de Suscripción octava llamada de Capital:	9 de enero de 2024.
Fecha de canje del Título en Indeal:	11 de enero de 2024.
Fecha de liquidación de los Certificados “Serie A” de	11 de enero de 2024.

Partes del Fideicomiso	
la octava Llamada de Capital:	
Fecha de vencimiento de la Emisión:	27 de mayo de 2031; en el entendido, que dicha fecha de vencimiento podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
En su caso, dictamen valuatorio:	El dictamen valuatorio se emite al cierre de cada trimestre del año por Valuador Independiente.

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

Mediante oficio número 153/10026524/2021 de fecha 21 de mayo de 2021, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) de los Certificados Bursátiles, así como la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles.

La última actualización de la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles que se describen en este Reporte Anual se otorgó mediante oficio número 153/3021/2024 y tienen autorización para ser listados en el listado correspondiente de BIVA.

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

Ausencia de obligación de pago:

Las Distribuciones dependerán de los 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 dependerán de los rendimientos de los vehículos de inversión o de los activos. No Hay certeza de que el Administrador podrá identificar dichas oportunidades de una manera efectiva, e implementarlas o concretarlas de forma exitosa o

que los rendimientos de los vehículos de inversión o de los activos generará distribuciones. Cualquier monto que se invierta en los vehículos de inversión o en activos o en préstamos otorgados a los vehículos de inversión podría perderse en su totalidad. Los posibles inversionistas deberán 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 alternas.

No existe obligación de pago de principal o intereses a los tenedores. Las distribuciones a los tenedores sólo se deberán hacer en la medida en que existan montos distribuibles suficientes en el patrimonio del fideicomiso. El Co-inversionista Ares, el Administrador, el Fiduciario (excepto por los montos del patrimonio de Fideicomiso), el Representante Común, el Administrador, el Intermediario Colocador y cualesquiera de sus respectivas Subsidiarias o Afiliadas, no tienen responsabilidad de pago alguna bajo los Certificados Bursátiles. En caso de que el patrimonio del Fideicomiso tenga fondos insuficientes para hacer distribuciones bajo los Certificados bursátiles, los tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar el pago de dichos montos al Co-inversionista Ares, al Administrador, al Fiduciario (salvo por montos derivados del patrimonio del fideicomiso), al Representante Común, al Intermediario Colocador ni a cualesquiera de sus respectivas subsidiarias y afiliadas. Asimismo, ante un evento de incumplimiento o en caso de que el patrimonio del fideicomiso tenga fondos insuficientes, los tenedores podrían verse obligados a recibir cualesquier activos no líquidos que formen parte del patrimonio del fideicomiso.

No existe obligación de pago de principal o intereses a los Tenedores. Para efectos de claridad, mediante la adquisición de los Certificados, los Tenedores reconocen y aceptan que cualquier derecho que le corresponda es sobre el Patrimonio del Fideicomiso y en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Para todo lo no previsto en el Título, se estará a lo dispuesto en el Acta de Emisión. En caso de que exista alguna contradicción entre el Título y el Acta de Emisión, prevalecerá lo previsto en el Acta de Emisión. La fecha de vencimiento de los Certificados será el 27 de mayo de 2031; en el entendido, que dicha fecha de vencimiento podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Posibles Inversionistas.

Inversionistas institucionales mexicanos e inversionistas mexicanos calificados para participar en ofertas públicas restringidas, cuando sus lineamientos de inversión permitan expresamente dicha inversión. Los posibles inversionistas deberán considerar la información contenida en el prospecto de colocación y los demás documentos de la emisión.

Llamadas de Capital.

Los Certificados son emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital en virtud del cual el Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión. 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.

Fines del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (i) realizar Inversiones a través de Vehículos de Inversión creados en México conforme a lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso, incluyendo el Fideicomiso de Inversión México; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula 2.1 del Contrato de Administración), le instruya al Fiduciario por escrito, que el Administrador o dicha otra Persona considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

(a) ser el único y legítimo propietario, y mantener y conservar la propiedad y titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato, conforme a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso;

(b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, así como constituir y en caso de ser aplicable reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría;

(c) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados en el RNV, llevar a cabo cualquier Emisión Inicial de Certificados y oferta pública restringida de los Certificados (incluyendo la celebración del Contrato de Colocación), y llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(d) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones, celebrar, firmar y presentar cualesquier documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la Bolsa de Valores correspondiente;

(e) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener y /o actualizar el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la Bolsa de Valores correspondiente;

(f) celebrar, firmar y depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada Título;

(g) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso, y otorgar créditos y financiamientos a Vehículos de Inversión;

(h) 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; y (ii) llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con la Cláusula 7.1, y llevar a cabo las Emisiones Adicionales de Certificados correspondientes a dichas Llamadas de Capital;

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

(j) contratar al Auditor Externo y sustituir a dicho Auditor Externo de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(k) contratar y, según sea aplicable, sustituir, al Valuador Independiente y al Proveedor de Precios de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(l) pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, todas las obligaciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Contrato y los demás Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, la obligación de hacer Distribuciones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, la de pagar los Gastos del Fideicomiso y Gastos de Inversión, en cada caso, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(m) preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Contrato y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Contrato y cualquier otro contrato del que el Fiduciario sea parte;

(n) preparar y proporcionar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(o) conforme a las instrucciones del Administrador, invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso;

(p) conforme a las instrucciones del Administrador, abrir y mantener una o más cuentas bancarias denominadas en Pesos o Dólares, según se requiera, a nombre del Fiduciario;

(q) conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares según sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas; en el entendido, que el Fiduciario no será personalmente responsable por cualesquiera pérdidas derivadas de dichas operaciones cambiarias cuando actúe bajo las instrucciones del Administrador, salvo en el caso que dichas pérdidas se deriven de la negligencia, dolo, fraude o mala fe por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(r) Otorgar en favor de las personas señaladas por el Administrador, un poder general para actos de administración, para ser ejercido conjunta o separadamente, de conformidad con lo establecido en el Tercer 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 devolución 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 Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la SHCP; así como revocar los poderes otorgados a los que se refiere el presente párrafo, cuando sea instruido para tales efectos;

(s) Otorgar en favor de las personas señaladas por el Administrador, un poder general para actos de administración, para ser ejercido conjunta o separadamente, con respecto de asuntos relacionados con el impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos de América (U.S. federal income tax), limitado exclusivamente con el propósito de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, arreglos, solicitudes de devolución y declaraciones relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones del impuesto federal sobre la renta de Estados Unidos de América (U.S. federal income tax) del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, preparar y firmar los formatos o declaraciones respecto del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos de América (U.S. federal income tax) en representación del Fideicomiso, o en representación del Fideicomiso, con respecto a cualquier subsidiaria del Fideicomiso); así como revocar los poderes otorgados a los que se refiere el presente párrafo, cuando sea instruido para tales efectos;

(t) conforme a las instrucciones del Comité Técnico, celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, y otorgar y revocar los poderes que se establecen en el Contrato de Administración;

(u) otorgar y revocar los poderes que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que le instruyan el Administrador y/o el Representante Común de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 20.7 del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración;

(v) según sea el caso, celebrar un Contrato de Administración Sustituto con un administrador sustituto, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto reciba y en los términos establecidos en el Contrato de Administración;

(w) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés de los financiamientos obtenidos por el Fideicomiso o por los Vehículos de Inversión en los términos que se describen en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(x) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, de conformidad con los términos de la Cláusula VIII Contrato de Fideicomiso, así como otorgar garantías y/o constituir cualquier otro gravámenes o carga (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y únicamente con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

(y) llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso;

(z) contratar, y en su caso sustituir al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;

(aa) contratar, y en su caso sustituir a los Asesores Independientes a solicitud del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, siendo ésta última la encargada de confirmar la independencia de los mismos, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(bb) de conformidad con las instrucciones previas del Administrador contratar Seguros, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración;

(cc) de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar los contratos de prestación de servicios con el Administrador y/o Partes Relacionadas del Administrador, a los que se refiere la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el mismo;

(dd) cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE; en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en la CUAE respecto del consejo de administración y director general de la emisora serán llevadas a cabo por el Comité Técnico y el Fiduciario (conforme a las instrucciones previas del Comité Técnico, según sea aplicable), respectivamente, según se describe en la CUAE;

(ee) llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias a efecto de cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 18 y demás aplicables de la LFIORPI, así como presentar los avisos a los que hacen referencia los artículos 23, 24 y demás aplicables de la LFIORPI, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;

(ff) de conformidad con las instrucciones del Administrador, designar ante la SHCP a un representante encargado del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la LFIORPI, y mantener vigente dicha designación;

(gg) en la Fecha de la Oferta Pública Inicial, pagar los Gastos de la Emisión Inicial respectivos, (o reembolsar a Ares, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por Ares o cualquiera de sus Afiliadas), de conformidad con un memorándum de flujos (funds flow memorandum), a ser celebrado entre el Fiduciario, el Administrador y el Intermediario Colocador, el cual deberá incluir la siguiente información: (i) nombre del beneficiario; (ii) número de cuenta; (iii) CLABE; y (iv) institución bancaria ante la cual se tiene la cuenta abierta;

(hh) de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar un Contrato de Colocación con el Intermediario Colocador;

(ii) de conformidad con las instrucciones del Administrador, crear un Fideicomiso de Gastos para pagar los Gastos de Inversión de conformidad con la Cláusula 7.5;

(jj) mantener un registro del Monto de las Emisiones Iniciales y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso, de cada Serie de Certificados, identificando las cantidades aportadas por cada Tenedor;

(kk) llevar a cabo una reapertura o aumentar el Monto Máximo de la Emisión o del Monto Máximo de la Serie de cualquier Serie de Certificados, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

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

(mm) realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción de este Contrato y cualquier modificación al mismo en el RUG y mantener vigente dicha inscripción por el plazo de vigencia del mismo conforme a lo establecido en la Cláusula 19.7 del Contrato de Fideicomiso;

(nn) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros especialistas que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en términos de lo establecido en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso;

(oo) contratar una o varias Líneas de Suscripción y celebrar los Convenios de Línea de Suscripción correspondientes, conforme a las instrucciones del Administrador y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los montos a ser obtenidos como préstamos, endeudamiento o pasivo en relación con las Líneas de Suscripción no podrán exceder los Compromisos Restantes de los Tenedores;

(pp) cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en los Convenios de Líneas de Suscripción; y

(qq) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, cualesquier disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, y/o la Ley Aplicable, en cada caso, según lo indique el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Administración del Fideicomiso.

(a) Las partes reconocen y acuerdan por medio del Contrato de Administración 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).

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

Denominación de la institución fiduciaria:



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

Fideicomitente:



Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los tenedores de los certificados

Fideicomisarios en segundo lugar:

Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.

Fideicomisarios en tercer lugar:

No existen fideicomisarios en tercer lugar.

Otros Fideicomisarios:

No existen otros Fideicomisarios

Administrador del patrimonio del fideicomiso:



Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V.

Clave de cotización:

WSMX3CK

Resumen de las características más relevantes de los activos, derechos o bienes a fideicomitir:

El Patrimonio del Fideicomiso se integra por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión y de los montos que resulten de las llamadas de capital, las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso,

los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de los vehículos de inversión, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos, entre otros bienes y derechos.

El patrimonio del Fideicomiso se integra o integrará, de tiempo en tiempo, de los siguientes activos:

(a) la Aportación Inicial;

(b) el Monto de la Emisión Inicial de cada Serie, cualquier monto que resulte de las Emisiones Adicionales de cada Serie (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

(c) los derechos fideicomisarios o participaciones en el capital de Vehículos de Inversión, incluyendo el Fideicomiso de Inversión México, que adquiera el Fiduciario, directa o indirectamente, para realizar Inversiones, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos, así como los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Gastos;

(d) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);

(e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;

(f) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso;

(g) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

(h) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

(i) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los frutos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

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

Las distribuciones dependerán de los 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 dependerán de los rendimientos de los vehículos de inversión o de los activos. No Hay certeza de que el administrador podrá identificar dichas oportunidades de una manera efectiva, e implementarlas o concretarlas de forma exitosa o que los rendimientos de los vehículos de inversión o de los activos generará distribuciones. Cualquier monto que se invierta en los vehículos de inversión o en activos o en préstamos otorgados a los vehículos de inversión podría perderse en su totalidad. Los posibles inversionistas deberán 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 alternas.

No existe obligación de pago de principal o intereses a los tenedores. Las distribuciones a los tenedores sólo se deberán hacer en la medida en que existan montos distribuibles suficientes en el patrimonio del fideicomiso. El Co-inversionista Ares, el Administrador, el Fiduciario (excepto por los montos del patrimonio de Fideicomiso), el Representante Común, el Administrador, el Intermediario Colocador y cualesquiera de sus respectivas Subsidiarias o Afiliadas, no tienen responsabilidad de pago alguna bajo los Certificados Bursátiles. En caso de que el patrimonio del Fideicomiso tenga fondos insuficientes para hacer distribuciones bajo los Certificados bursátiles, los tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar el pago de dichos montos al Co-inversionista Ares, al Administrador, al Fiduciario (salvo por montos derivados del patrimonio del fideicomiso), al Representante Común, al Intermediario Colocador ni a cualesquiera de sus respectivas subsidiarias y afiliadas. Asimismo, ante un evento de incumplimiento o en caso de que el patrimonio del fideicomiso tenga fondos insuficientes, los tenedores podrían verse obligados a recibir cualesquier activos no líquidos que formen parte del patrimonio del fideicomiso.

No existe obligación de pago de principal o intereses a los Tenedores. Para efectos de claridad, mediante la adquisición de los Certificados, los Tenedores reconocen y aceptan que cualquier derecho que le corresponda es sobre el Patrimonio del Fideicomiso y en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Para todo lo no previsto en el Título, se estará a lo dispuesto en el Acta de Emisión. En caso de que exista alguna contradicción entre el Título y el Acta de Emisión, prevalecerá lo previsto en el Acta de Emisión.

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso:

Cada Certificado otorga derechos económicos y corporativos al Tenedor del mismo. Cada Tenedor tendrá derecho a recibir las Distribuciones que se deriven de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y a votar en la Asamblea de Tenedores. Los Tenedores que, individual o conjuntamente, sean tenedores de (a) el 10% o más de los Certificados en circulación tendrán derecho a:

(i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse;

(ii) solicitar al Representante Común que aplaze 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 dichos Tenedores no se consideren suficientemente informados; y

(iii) designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico y uno o más suplentes por cada 10% de tenencia; (b) el 15% o más de los Certificados en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones; y (c) el 20% o más de los Certificados en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores. Además, los Tenedores podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en Asambleas de Tenedores.

No existe subordinación de los Certificados Bursátiles.

Lugar y forma de pago:

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, México.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:



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

Depositario:

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

Régimen fiscal:

Tomando en consideración que a través del Fideicomiso y en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, se llevarán a cabo actividades que calificarán como actividades empresariales, de conformidad con el artículo 16 del Código Fiscal de la Federación en relación con el artículo 75 del Código de Comercio, el Fideicomiso se registrará por lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, según dicho artículo sea modificado y/o adicionado de tiempo en tiempo. Sin perjuicio de lo anterior, en la medida en la que el Fideicomiso cumpla con los supuestos previstos en la fracción I de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento, el Administrador, a su entera discreción, podrá elegir aplicar dicha regla, y considerar que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso. En dicho caso, el Administrador, por cuenta del Fiduciario, será el responsable de cumplir con lo establecido en la fracción I de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021 y verificará que los ingresos pasivos representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate.

En su caso, dictamen valuatorio:

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

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

Valuación de Inmuebles. El avalúo de los inmuebles que estén en operación, que sean propiedad de los Vehículos de Inversión, será realizado anualmente por el Administrador, al final de cada ejercicio fiscal; en el entendido, que el Comité Técnico podrá, con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes,

instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Inmobiliario para que lleve a cabo un avalúo adicional de los inmuebles que estén en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión; en el entendido, que los costos de cualquier avalúo inmobiliario realizado por un Valuador Inmobiliario de conformidad con el presente párrafo se considerarán Gastos de Inversión.

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

Serie [Eje]	SERIE 1
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, Serie A, sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital.
Serie	A
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, Serie A, sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital.
Clave de pizarra	WSMX3CK 21D
Monto total	189,436,445.44
Número de valores	5,641,785
Valor nominal	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Institucional de Valores (BIVA)
Plazo	3,652 días, equivalentes a 120 meses, equivalentes a aproximadamente 10 años contados a partir de la fecha de emisión de los Certificados Serie A, en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Fecha de vencimiento	2031-05-27
En su caso, número de series en que se divide la emisión	1
En su caso, número de emisión correspondiente	Emisión Serie A
Observaciones	Los Certificados no tendrán expresión de valor nominal/Emisión en dólares americanos

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Periodo que se presenta:

Periodo comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2025.

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS2] Información general.....	34
Glosario de términos y definiciones:.....	34
Resumen ejecutivo:.....	58
Factores de riesgo:.....	81
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	129
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	130
Destino de los fondos, en su caso:	130
Documentos de carácter público:.....	131
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	133
Patrimonio del fideicomiso:	133
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	133
Contratos y acuerdos:.....	150
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	251
Valuación:	255
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	266
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	277
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	280
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	281
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	281
Actividad Principal:	283
Canales de distribución:	284
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	284
Principales clientes:.....	285
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	285

Recursos humanos:	286
Desempeño ambiental:	286
Información de mercado:	286
Estructura corporativa:	287
Descripción de los principales activos:	289
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	289
Acciones representativas del capital social:	290
Dividendos:	291
Reestructuraciones societarias, en su caso.:	291
Administradores y tenedores de los certificados:	292
Estatutos sociales y otros convenios:	315
Audidores externos de la fideicomitente:	318
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	318
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	321
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	321
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:	332
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	334
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	335
Resultados de la operación del fideicomiso:	338
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	339
Control Interno del fideicomiso:	340
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	342
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	342
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	344
Resultados de la operación de la fideicomitente:	344

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....344

Control interno de la fideicomitente: 345

[432000-NBIS2] Anexos 368

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

“Acta de Emisión” significa el acta de emisión de Certificados suscrita por el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso.

“Activos Inmobiliarios” significa todas las participaciones en el capital y deuda, directas o indirectas, (incluyendo títulos de propiedad y arrendamiento, hipotecas, hipotecas convertibles e hipotecas de participación, opciones, arrendamientos, sociedades, inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso, capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario) en inmuebles con o sin mejoras (incluyendo activos tales como hoteles, oficinas, centros comerciales, instalaciones industriales, residenciales, de educación y para hospitales y compañías desarrolladoras de terrenos, así como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizado en relación con los mismos) y todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios.)

“Administrador” significa Ares Real Estate México Managers III, 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.

“Advisers Act” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 6.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Afiliada” significa respecto a cualquier Persona, otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeta al Control común con dicha Persona.

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

“Ares” significa Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. o cualquiera de sus Afiliadas, como fideicomitente, co-inversionista y como fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso.

“Asamblea de Tenedores” significa una asamblea de Tenedores de Certificados de todas las Series en términos de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, los Títulos, la LMV y la LGTOC en lo que resulte aplicable.

“Asamblea Especial” significa, respecto de cada Serie de Certificados, una asamblea especial de Tenedores de Certificados de dicha Serie instalada y celebrada en términos de la Cláusula 4.1-Bis del Contrato de Fideicomiso, el Título respectivo, y las disposiciones legales aplicables.

“Asamblea Inicial” 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 en el inciso (p) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Auditor Externo” significa cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América que sea de los “*big four*”, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, con el consentimiento previo de la Sesión Inicial del Comité Técnico, o posteriormente según el mismo sea sustituido con la aprobación previa del Comité Técnico conforme al 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 en el inciso (b) de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Base de Libro” significa, con respecto de cualquier activo del Fideicomiso, la base ajustada de dicho activo para fines de impuestos sobre la renta federales de los Estados Unidos de América; en el entendido, sin embargo, que (i) si cualquier activo es aportado al Fideicomiso, la Base de Libro inicial de dicho activo será igual a su valor razonable de mercado en la fecha de la aportación (según sea acordado por los Socios), y (ii) si las Cuentas de Capital de los Socios son ajustadas de conformidad con la Sección 1.704-1(b) de las Disposiciones de Tesorería para reflejar el valor razonable de mercado de cualquier activo del Fideicomiso, la Base de Libro de dicho activo deberá ajustarse para igualar su valor razonable de mercado correspondiente a la fecha de dicho ajuste (según sea acordado por los Socios) de conformidad con dichas Disposiciones de Tesorería. La Base de Libro de todos los activos del Fideicomiso deberá ser ajustada posteriormente mediante depreciación de conformidad con la Sección 1.704-1(b)(2)(iv)(g) de las Disposiciones de Tesorería y cualquier otro ajuste a la base de dichos activos distinta de la depreciación o la amortización.

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

“Certificados” o “Certificados Bursátiles” significa, conjuntamente, los instrumentos no negociables denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios sujetos al mecanismo de llamadas de capital, sin valor nominal, de cualquier Serie, según el contexto lo requiera, que sean emitidos por el Fiduciario bajo el

Contrato de Fideicomiso, de conformidad con el Acta de Emisión, los Títulos, las disposiciones de los artículos 62, 63, 63 Bis 1 párrafo II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y de conformidad con la Ley Aplicable, así como de conformidad con la Circular Única y demás disposiciones aplicables.

“Certificados Remanentes” tiene el significado que se le atribuye en el numeral (iii) inciso (b) de la Cláusula 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso.

“Certificados “Serie A”” significa los Certificados “Serie A” sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital emitidos por el Fideicomiso en la Emisión Inicial y en cualquier Emisión Adicional, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula III del Contrato de Fideicomiso.

“Certificados Serie B” significa los Certificados serie B sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital emitidos por el Fideicomiso en la Emisión Inicial y en cualquier Emisión Adicional de una Serie B, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula III-Bis del Contrato de Fideicomiso.

“Circular 1/2005” significa la Circular 1/2005 emitida por Banco de México (Reglas a las que Deberán Sujetarse las Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural), según sea modificada o adicionada 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 han sido y sean modificadas o reformadas de tiempo en tiempo.

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

“Código” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 20.6 del Contrato de Fideicomiso.

“Co-Inversionista de la Serie B” significa Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. o cualquiera de sus Afiliadas, como fideicomitente, Co-Inversionista y como fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso, para efectos de cualquier Serie B.

“Co-Inversionista Tercero” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso.

“Comisión por Intermediación” significa los honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador después de la Fecha de la Oferta Pública Inicial de conformidad con el Contrato de Colocación, más los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas en las que los montos que se reserven para pagar la Comisión por Intermediación sean invertidos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

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

“Comité Técnico Especial” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2-Bis 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 representen una competencia con respecto de las actividades del Fideicomiso, de los Vehículos de Inversión o del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas, en cada caso, según lo determine el Administrador con base en información pública o información de otro modo obtenida legalmente por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, respecto a dicho Competidor; en el entendido, que (i) no se considerarán “competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro”, “sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro” o “fondos de inversión especializados en fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión.

“Compromiso de Co-Inversión Serie B Ares” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (c) de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso

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

“Compromisos Restantes de los Tenedores” significa, respecto de cualquier fecha de determinación y con respecto a cualquier Serie de Certificados, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Serie correspondiente a dicha Serie de Certificados menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados de dicha Serie, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Adicionales, de dicha Serie de Certificados, 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, según corresponda, que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores de dicha Serie de Certificados dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportaciones, según corresponda, conforme a lo previsto en el inciso (s) de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier Incumplimiento de Llamada de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma); en el entendido, además, que el Administrador revisará dichos ajustes con el Auditor Externo.

“Condiciones de Reinversión” significa (i) que el Fideicomiso haya invertido, esté comprometido a invertir, o haya reservado el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Serie de los Certificados “Serie A”, y (ii) que el Comité Técnico haya aprobado la Reinversión propuesta 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 punto.

“Conflicto de Interés” significa, respecto de cualquiera de Ares, el Administrador y sus respectivos funcionarios, (a) la propiedad de cada parte, o de cualquiera de sus Afiliadas, de cualquier interés directo o indirecto en cualquier propuesta de Inversión, Reinversión o de adquisición de una Inversión de su propiedad, excluyendo (i) intereses meramente pasivos por naturaleza (incluyendo, sin limitación, inversiones en valores públicamente ofertados e inversiones en capital en un monto total no mayor a 10% (diez por ciento) de las acciones de una sociedad por emisor o grupo de emisores afiliados), y (ii) Co-Inversiones hechas por el Fideicomiso con un Vehículo Paralelo y/o Co-Inversionistas Terceros de conformidad con la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso); y (b) la existencia de cualquier contrato de administración de propiedades con dicha parte o sus Afiliadas respecto de cualquier Inversión, Reinversión o Desinversión o propuesta de Inversión, Reinversión o de Desinversión.

“Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico” significa cualquier supuesto o escenario en el cual un miembro del Comité Técnico (o la persona que designó a dicho miembro del Comité Técnico) se vea involucrado en una actividad o tenga un interés personal que afecte la capacidad de dicho miembro de deliberar y votar de manera objetiva en cualquier asunto presentado para aprobación del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Conflicto de Interés de los Tenedores” significa cualquier supuesto o escenario en el cual un Tenedor se vea involucrado en una actividad o tenga un interés personal que afecte la capacidad de dicho Tenedor de deliberar y votar de manera objetiva en cualquier asunto presentado para aprobación de la Asamblea de Tenedores o una Asamblea Especial conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Constancia Fiscal” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable denominado Fideicomiso “Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB 3625”, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado, renovado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento.

“Contrato de Administración” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

“Contrato de Colocación” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.6 del Contrato de Fideicomiso.

“Control” (incluyendo los términos “controlando”, “controlado por” y “sujeto al control común con”) significa, con respecto a cualquier Persona, el poder de cualquier otra Persona o grupo de Personas para (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones a la asamblea general de accionistas u órganos similares de dicha Persona, o para designar o remover a la mayoría de los administradores, gerentes o cargos equivalentes de dichas Personas; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente el ejercicio del voto de más de 50% (cincuenta por ciento) del capital social de dicha Persona; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración o políticas de una Persona, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, por contrato o de cualquier otra forma.

“Convenios de Líneas de Suscripción” significa, respecto de cualquier Línea de Suscripción, el convenio celebrado (en adición 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 para efectos informativos.

“Costo de Inversión Total” significa, respecto de cualquier Inversión, el costo bruto (incluyendo, sin limitación, el monto de dicho costo pagado con deuda) de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, (i) el costo de adquisición de dicha Inversión (incluyendo, sin limitación, todos los costos, comisiones y gastos incurridos por o en nombre del Fideicomiso en relación con dicha adquisición), (ii) gastos de capital post-adquisición anticipados y otros costos y gastos a ser incurridos en relación con la inversión, desarrollo, construcción y operación de dicha Inversión por parte del Fideicomiso, y (iii) cualesquiera otros costos y gastos atribuibles a dicha Inversión, según sea determinado por el Administrador.

“Costos de Cierre” significa todos los costos incurridos por un Vehículo de Inversión en relación con la adquisición y desarrollo de un inmueble, incluyendo, sin limitación, todos los honorarios y gastos de abogados y contadores, ingenieros físicos y ambientales, topógrafos, otros consultores de naturaleza similar, seguro de título, honorarios de notarios públicos y gastos registrales.

“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 sean modificadas, reexpresadas o reformadas de tiempo en tiempo.

“CUF” significa las Disposiciones de Carácter General en Materia Financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, según las mismas sea modificadas y/o adicionadas en cualquier momento.

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

“Cuenta de Capital” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el numeral 5 del Anexo “H”.

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

“Cuenta de Distribuciones Derivadas de las Inversiones en Dólares “Serie A”” significa la referencia conjunta a cada una de las cuenta abiertas y mantenidas por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1(b)(iv) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar, para depositar los recursos derivados de las Inversiones en Dólares; en el entendido, que dichas cuentas podrán ser abiertas y mantenidas en Pesos y/o Dólares, considerando que el Fideicomiso podrá recibir cantidades en Pesos y/o Dólares en relación con cualquier Inversión en Dólares.

“Cuenta de Distribuciones Derivadas de las Inversiones en Pesos “Serie A”” significa la referencia conjunta a cada una de las cuenta abiertas y mantenidas por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1(b)(iv) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar, para depositar los recursos derivados de las Inversiones en Pesos; en el entendido, que dichas cuentas podrán ser abiertas y mantenidas en Pesos y/o Dólares, considerando que el Fideicomiso podrá recibir cantidades en Pesos y/o Dólares en relación con cualquier Inversión en Pesos.

“Cuenta de Distribuciones “Serie A”” significa la referencia conjunta a cada una de las Cuentas de Distribuciones Derivadas de las Inversiones en Pesos “Serie A” y cada una de las Cuentas de Distribuciones Derivadas de las Inversiones en Dólares “Serie A”.

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

“Cuenta General” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.1(b)(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 en nombre del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso, para los efectos descritos en el Contrato.

“Cuentas del Fideicomiso” significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Reinversión, la Cuenta de Distribuciones “Serie A”, cada Cuenta de Aportaciones, cada Cuenta de Distribuciones de la Serie B, 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 en la Cláusula 20.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Deducciones Sin Recurso” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 1.704-2 de las Disposiciones de Tesorería.

“Déficit en la Cuenta de Capital Ajustado” significa, con respecto a cualquier Socio en cualquier año fiscal del Fideicomiso, el balance del déficit, en su caso, en la Cuenta de Capital de dicho Socio al término de dicho año fiscal, después de hacer efectivos los siguientes ajustes:

(a) Abonar a dicha Cuenta de Capital cualesquier montos que dicho Socio esté obligado a restituir o se considere que esté obligado a restituir según se describe en las penúltimas oraciones de la Sección 1.704-2(g)(1) de las Disposiciones de Tesorería y la Sección 1.704-2(i)(5) de las Disposiciones de Tesorería; y

(b) Abonar a dicha Cuenta de Capital los conceptos descritos en las Secciones 1.704-1(b)(2)(ii)(d)(4), (5) y (6) de las Disposiciones de Tesorería.

La definición anterior de Déficit en la Cuenta de Capital Ajustado pretende cumplir con las disposiciones en la Sección 1.704-1(b)(2)(ii)(d) de las Disposiciones de Tesorería y será interpretada de manera consistente con las mismas.

“Desinversión” significa, respecto de cualquier Inversión, desde el momento en que los montos sean depositados en las Cuentas del Fideicomiso, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización total o parcial de cualesquier préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y/o (iv) cualquier otra desinversión total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Deuda Sin Recurso de Socio” significa la “deuda sin recurso de socio” (*partner nonrecourse debt*) según se define en la Sección 1.704-2(b)(4) de las Disposiciones de Tesorería.

“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 autorizadas o requeridas por ley para permanecer cerradas.

“Director de E.U.” significa Brett B. Rose.

“Disposiciones de Tesorería” significa en relación con cualquier disposición a la que se haga referencia, dicha disposición de las disposiciones del Departamento de Estado de la Tesorería de los Estados Unidos (*United States Department of the Treasury*) o cualquier disposición que la sustituya.

“Distribuciones” significa las distribuciones en Pesos o en Dólares (incluyendo distribuciones hipotéticas) que realice el Fiduciario a los Tenedores, a Ares (o a cualquier Afiliada de Ares según se le instruya al Fiduciario

por escrito), y al Co-Inversionista de la Serie B, las cuales, salvo por las distribuciones hipotéticas, deberán de notificarse por el Fiduciario, a través de Emisnet u otros medios apropiados, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Distribuciones en Dólares Convertidas” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Distribuciones en Pesos Convertidas” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Distribuciones por Desempeño” significa la referencia conjunta a las Distribuciones por Desempeño “Serie A” y las Distribuciones por Desempeño Serie B.

“Distribuciones por Desempeño “Serie A”” significa el conjunto de las Distribuciones hechas a favor de Ares, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, conforme a los numerales (4) y (5) de la Cláusula 12.1(b)(i) y los numerales (4) y (5) de la Cláusula 12.1(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

“Distribuciones por Desempeño Serie B” significa el conjunto de las Distribuciones hechas a favor de Ares, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, conforme a los numerales (3) y (4) del inciso (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“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\$” significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“Emisión Adicional” significa, respecto de cada Serie, cualquier emisión adicional de Certificados de la Serie 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 de Certificados, la emisión inicial de Certificados de dicha “Serie A” al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

“Emisiones” significa, con respecto a cualquier Serie de Certificados, la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional de dicha Serie 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, con respecto a la BMV y cualquier sistema equivalente, respecto a cualquier otra Bolsa de Valores.

“ERISA” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 20.6 del Contrato de Fideicomiso.

“Evento de Remoción del Administrador” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“FATCA” significa uno o más de los siguientes, según el contexto lo requiera: (i) Los artículos 1471 a 1474 del Código y cualquier ley, regulación o reglamento asociada, comúnmente denominada *US Foreign Account Tax Compliance Act*, la *Common Reporting Standard (CRS)* publicada por la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE), o cualquier ley, regulación o reglamento similar promulgada en cualquier otra jurisdicción que tenga por objeto aplicar regímenes equivalentes de presentación de informes fiscales y/o de retención de impuestos; (ii) cualquier tratado, convenio o cualquier otro acuerdo intergubernamental entre los Estados Unidos de América o cualquier otra jurisdicción (incluso entre cualesquiera órganos gubernamentales de cada jurisdicción según corresponda), celebrado para facilitar, aplicar, cumplir o complementar las leyes, regulaciones o reglamentos descritos en el párrafo (i); y (iii) cualquier ley, regulación o reglamento aplicado en los Estados Unidos de América para dar efecto a lo establecido en los párrafos anteriores.

“Fecha de Asignación” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1-Bis(b)(iv) del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Determinación de Reembolso Serie B” significa, respecto a cada Serie B, la fecha que ocurra una vez concluida la liquidación y desinversión de la porción de una Inversión que hubiere sido financiada con el producto de una emisión de Certificados de una Serie B en particular, así como la distribución final de la porción de dicha Inversión.

“Fecha de Distribución” significa cualquier fecha que determine el Administrador para llevar a cabo Distribuciones de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que, si cualquier Fecha de Distribución no es un Día Hábil, la Fecha de Distribución será el Día Hábil siguiente.

“Fecha de Emisión Inicial” significa, con respecto a cada Serie de Certificados, la fecha en la que ocurra la Emisión Inicial de dicha Serie de Certificados.

“Fecha de la Oferta Pública Inicial” significa el Día Hábil en el que la oferta pública inicial restringida de los Certificados “Serie A” se lleve a cabo de conformidad con la Cláusula 3.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Registro” significa, con respecto a cualquier Llamada de Capital, la fecha identificada como fecha de registro en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente y/o en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B.

“Fecha Ex-Derecho” significa, con respecto a cada Fecha de Registro establecida en una Llamada de Capital y/o en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B, la fecha que sea 1 (un) Día Hábil previo a la Fecha de Registro que corresponda o aquella otra fecha identificada como fecha ex-derecho en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente. y/o en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B

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

“Fecha Límite de Suscripción de Serie B” tiene el significado que se le atribuye en el numeral (iii) del inciso (b) de la Cláusula 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso.

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

“Fideicomiso de Inversión México” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable denominado “Ares Real Estate México Fund III”, a ser celebrado entre Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, Co-Inversionista y fideicomisario en segundo lugar, Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V. como administrador, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como fiduciario.

“Fideicomiso de Gastos” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 7.5 del Contrato de Fideicomiso.

“Fiduciario” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso, e incluye a cualquier entidad que lo sustituya en sus funciones.

“Fiefore” significa los fondos de inversión especializados en fondos para el retiro mexicanos.

“Fines del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Fondo III 4958” significa Ares Real Estate México Fondo III 4958, fondo de inversión privado

“Ganancia Mínima de Deuda sin Recurso de Socio” tiene el significado que se le atribuye a “ganancia mínima de deuda sin recurso de socio” (*partner nonrecourse debt minimum gain*) en la Sección 1.704-2(i)(3) de las Disposiciones de Tesorería.

“Ganancia Mínima del Fideicomiso” significa el monto mínimo de ganancias que serían reconocidas por el Fideicomiso para efectos de impuestos sobre la renta federales de los Estados Unidos de América, si el Fideicomiso dispusiera de bienes sujetos a responsabilidades sin recurso (respecto de los cuales ningún Socio tiene un riesgo económico de pérdida de conformidad con la Sección 1.752-2 de las Regulaciones de Tesorería) en completo cumplimiento y por el monto de los mismos computado de conformidad con la Sección 1.704-2(d) de las Regulaciones de Tesorería.

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

“Gastos de Emisión Adicionales” significa, respecto de cualquier Emisión Adicional de una Serie que lleve a cabo el Fiduciario conforme a Llamadas de Capital, todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de dicha emisión, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios del Representante Común y del Fiduciario en relación con dicha emisión, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados de dicha Serie en el RNV y en la Bolsa de Valores correspondiente, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título de la Serie correspondiente que evidencia los Certificados de dicha emisión, (iv) los gastos por los trámites de actualización ante CNBV en relación con dicha emisión, (v) los honorarios de otros auditores, asesores

fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha emisión, y (vi) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

“Gastos de Inversión” significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), cualesquier y todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) gastos relacionados con el mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión de la misma, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y auditoría (*due diligence*), adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los Costos de Cierre y los gastos de auditoría correspondientes (*due diligence*) relacionados, (iii) gastos de Ares, del Administrador, o del Fiduciario derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos preparados por un valuador inmobiliario, incluyendo, sin limitación, los honorarios de dicho valuador inmobiliario, (v) primas de los seguros que en su caso contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, (vi) cualesquier comisiones por administración, distribuciones por desempeño (*carried interest*) y otros honorarios y pagos pagaderos al Administrador y sus Afiliadas 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, y (viii) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior.

“Gastos de la Emisión Inicial” significa (1) con respecto a los Certificados “Serie A”, todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial de los Certificados “Serie A”; y (2) con respecto a los Certificados correspondientes a Series B, todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la Emisión Inicial de dichos Certificados Serie B; en cada caso, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos y por el ejercicio de la administración durante el primer año (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 de Valores correspondiente, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título de la Serie correspondiente que evidencia 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 de la Serie correspondiente, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial de la Serie correspondiente, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados a los intermediarios colocadores) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial de la Serie correspondiente, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados “Serie A”, y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que el monto acumulado de dichos gastos a ser pagados por el

Fideicomiso, sin incluir el IVA pagado en relación con dichos gastos, no podrá ser mayor al monto que resulte mayor entre (1) US\$1,000,000 Dólares; y (2) el 0.5% del Monto Máximo de la Emisión.

“Gastos de Mantenimiento” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la emisión de los Certificados, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores correspondiente, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que asesoren al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados o notificaciones que deban ser entregadas conforme al Contrato de Fideicomiso, (vii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (viii) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario o el Representante Común de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable, (ix) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso, (x) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en caso de ser aplicable), (xi) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xii) cualesquier compensación pagadera a los miembros del Comité Técnico designados como Miembros Independientes, en su caso, (xiii) cualesquier gastos y costos derivados de la contratación de pólizas de seguro para responsabilidad de funcionarios y directores, de conformidad con la Cláusula 20.2 del Contrato de Fideicomiso, (xiv) cualesquiera Gastos de Emisión Adicional, y (xv) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que a partir de que concluya el Periodo de Inversión, el término “Gastos de Mantenimiento” incluirá el monto necesario para realizar pagos de Gastos de Inversión respecto de las Inversiones o Reinversiones que mantenga el Fideicomiso hasta la terminación del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, gastos de oficinas del Administrador, los Gastos de Administración, las Distribuciones por Desempeño, ni cualesquier Gastos de Inversión.

“Gastos del Fideicomiso” significa la referencia conjunta a (a) los Gastos de la Emisión Inicial; (b) los Gastos de Emisión Adicionales; (c) los Gastos de Mantenimiento, (d) todos y cada uno de los gastos necesarios para (i) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos del Fideicomiso; (ii) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso; y (iii) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso, y (e) los pagos de los Gastos de Administración

“Gastos Excedentes” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.6(b) del Contrato de Fideicomiso.

“Impuestos” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Incapacidad” significa el impedimento en la capacidad física, mental o legal de un miembro o miembro suplente del Comité Técnico que imposibilite a dicho miembro o miembro suplente de asistir a más de 3 (tres)

sesiones consecutivas del Comité Técnico y ejercer sus derechos de voto en la misma (en la medida que dicho miembro o miembro suplente tenga derecho de votar en dichas sesiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso).

“Incumplimiento de Llamadas de Capital” significa el incumplimiento de un Tenedor para suscribir y pagar Certificados emitidos en una Emisión Adicional de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

“Intermediario Colocador” significa Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

“Inversión de Seguimiento” significa cualquier Inversión adicional realizada por el Fideicomiso respecto de cualquier Inversión existente que pudiera ser apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente, según lo determine el Administrador, y, en caso de ser aplicable, de conformidad con lo previsto en las Cláusulas 4.1 (b) y 4.2 (l)(ii) del Contrato de Fideicomiso, con la autorización previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

“Inversiones” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Inversiones Permitidas” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Inversionista Aprobado” significa cualquiera de los siguientes inversionistas mexicanos: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y/o (v) una sociedad de inversión que se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.

“Inversionista no Sujeto a Impuestos” significa una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro a la que se refiere el artículo 93 de la LISR, o cualquier ley que la sustituya, que no se encuentre obligada al pago del impuesto sobre la renta en México.

“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, cualesquiera 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.

“LFIORPI” significa la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, según la misma sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito según la misma sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.

“LIC” significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.

“Límites de Apalancamiento” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Lineamientos de Inversión” significa los lineamientos de Inversión que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “B”, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Lineamientos de Inversión del Fideicomiso Aplicables a los Certificados “Serie A”” tiene el significado que se le atribuye a dicho término los Lineamientos de Inversión que adjuntan al Contrato de Fideicomiso como Anexo “B”.

“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 o pagar gastos del Fideicomiso, Pagos de Inversión o pasivos, en cada caso, a través de montos obtenidos como préstamos.

“LISR” significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.

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

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.

“México” tiene el significado que se le atribuye 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, con respecto a cada Serie de Certificados, el monto total en Dólares (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial de dicha Serie de Certificados.

“Monto Destinado a Inversiones de Certificados “Serie A”” significa, en la Fecha de la Oferta Pública Inicial, (a) los Recursos Netos de la Emisión Inicial de los Certificados “Serie A” más (b) los Compromisos Restantes de los Tenedores de los Certificados “Serie A” menos (c) la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría.

“Monto Distribuible “Serie A” en Dólares” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Distribuible “Serie A” en Pesos” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1(a)(i) del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Distribuible Serie B” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (d) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Máximo de la Emisión” significa la suma del Monto Máximo de la Serie de todas las Series efectivamente emitidas, en el entendido, que el Monto Máximo de la Emisión podrá ser ampliado cuando se efectúe una reapertura de conformidad con la Cláusula 3.1 Bis 1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que la Aportación Inicial no computará para los efectos de calcular el Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, además que dicho monto se actualizará al momento de llevar a cabo la Emisión de Series adicionales a la “Serie A”.

“Monto Máximo de la Serie” significa, respecto de cada Serie, el monto máximo en Dólares que podrá ser emitido en relación con dicha Serie, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Monto Máximo de la Serie de los Certificados “Serie A”” significa, respecto de la “Serie A”, el monto máximo en Dólares que podrá ser emitido en relación con dicha Serie, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Monto Máximo de los Certificados Serie B” significa el monto máximo autorizado de emisión de todas las Series B; en el entendido, que el Monto Máximo de los Certificados Serie B estará denominado en Dólares.

“Monto Total Invertido” significa la referencia conjunta a Monto Total Invertido en Dólares y Monto Total Invertido en Pesos.

“Monto Total Invertido en Dólares” significa, en cualquier fecha de determinación, con respecto a cualquier Serie de Certificados, el monto que resulte de sumar (i) (a) la porción del Monto de la Emisión Inicial de Certificados de la Serie correspondiente que haya sido efectivamente desembolsado de la Cuenta General o de la Cuenta de Aportaciones correspondiente, según resulte aplicable, para realizar los pagos de Inversiones e Inversiones de Seguimiento en Dólares (y para el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas), *más* (b) el Porcentaje de Inversiones en Dólares multiplicado por las aportaciones de capital agregadas realizadas por los Tenedores utilizadas para pagar Gastos del Fideicomiso, *más* (c) los montos desembolsados de la Cuenta de Distribuciones Derivadas de las Inversiones en Pesos “Serie A” que sean usadas para pagar Gastos de Inversión para Inversiones en Dólares; *menos* (d) los montos desembolsados de la Cuenta de Distribuciones Derivadas de las Inversiones en Dólares “Serie A” que sean usadas para pagar Gastos de Inversión para Inversiones en Pesos; en el entendido, que para el caso de los incisos (a), (b), (c) y (d) anteriores, dichos montos se considerarán como parte del Monto Total Invertido en Dólares, a partir de la fecha en que dichos montos fueron aportados por los Tenedores; (ii) los Pagos de la Reserva para Gastos de Asesoría que hayan sido efectivamente desembolsados en Dólares de la Cuenta General para pagar los honorarios, costos y gastos de los Asesores Independientes de conformidad con el párrafo (p) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, pero solo en el caso de que dichos Asesores Independientes sean contratados para verificar o llevar a cabo los procedimientos con el fin de certificar que un Evento de Remoción del Administrador ha ocurrido y continua, y un tribunal competente determine, en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en

segunda instancia, que dicho Evento de Remoción del Administrador ha ocurrido y continua, cuyos montos se convertirán en parte del Monto Total Invertido en Dólares a partir de la fecha de dicha resolución judicial; y (iii) los montos totales aportados por Tenedores de la Serie correspondiente de conformidad con las Llamadas de Capital de dicha Serie para realizar los pagos de Inversiones e Inversiones de Seguimiento en Dólares (y para el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas) (excluyendo cualesquier montos descritos en el inciso (i) anterior), cuyos montos se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido en Dólares de la Serie correspondiente en la fecha en que dichos montos se encuentren efectivamente depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportaciones, según corresponda; en el entendido, que (a) los montos desembolsados de la Cuenta de Distribuciones Derivadas de las Inversiones en Dólares “Serie A” o de cualquier Cuenta de Distribuciones de la Serie B, según resulte aplicable, para realizar Pagos de Inversión para Inversiones en Dólares no se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido en Pesos de la Serie correspondiente (para evitar doble contarlos) para efectos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (b) cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportaciones, según corresponda, que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores de dicha Serie de Certificados dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan en la Cuenta para Llamadas de Capital, conforme a lo previsto en el inciso (s) de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso no consideradas como parte del Monto Total Invertido en Dólares de la Serie correspondiente para efectos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Total Invertido en Pesos” significa, en cualquier fecha de determinación, con respecto a cualquier Serie de Certificados, el monto que resulte de sumar (i) (a) la porción del Monto de la Emisión Inicial de Certificados de la Serie correspondiente que haya sido efectivamente desembolsado de la Cuenta General o de la Cuenta de Aportaciones correspondiente, según resulte aplicable, para realizar los pagos de Inversiones e Inversiones de Seguimiento en Pesos (y para el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas), *más* (b) el Porcentaje de Inversiones en Pesos multiplicado por las aportaciones de capital agregadas realizadas por los Tenedores utilizadas para pagar Gastos del Fideicomiso, *más* (c) los montos desembolsados de la Cuenta de Distribuciones Derivadas de las Inversiones en Dólares “Serie A” que sean usadas para pagar Gastos de Inversión para Inversiones en Pesos; *menos* (d) los montos desembolsados de la Cuenta de Distribuciones Derivadas de las Inversiones en Pesos “Serie A” que sean usadas para pagar Gastos de Inversión para Inversiones en Dólares; en el entendido, que para el caso de los incisos (a), (b), (c) y (d) anteriores, dichos montos se considerarán como parte del Monto Total Invertido en Pesos, a partir de la fecha en que dichos montos fueron aportados por los Tenedores; (ii) los Pagos de la Reserva para Gastos de Asesoría que hayan sido efectivamente desembolsados en Pesos de la Cuenta General para pagar los honorarios, costos y gastos de los Asesores Independientes de conformidad con el párrafo (p) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, pero solo en el caso de que dichos Asesores Independientes sean contratados para verificar o llevar a cabo los procedimientos con el fin de certificar que un Evento de Remoción del Administrador ha ocurrido y continua, y un tribunal competente determine, en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, que dicho Evento de Remoción del Administrador ha ocurrido y continua, cuyos montos se convertirán en parte del Monto Total Invertido en Pesos a partir de la fecha de dicha resolución judicial; y (iii) los montos totales aportados por Tenedores de la Serie correspondiente de conformidad con las Llamadas de Capital de dicha Serie para realizar los pagos de Inversiones e Inversiones de Seguimiento en Pesos (y para el

pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas) (excluyendo cualesquier montos descritos en el inciso (i) anterior), cuyos montos se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido en Pesos de la Serie correspondiente en la fecha en que dichos montos se encuentren efectivamente depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportaciones, según corresponda; en el entendido, que (a) los montos desembolsados de la Cuenta de Distribuciones Derivadas de las Inversiones en Pesos “Serie A” o de cualquier Cuenta de Distribuciones de la Serie B, según resulte aplicable, para realizar Pagos de Inversión para Inversiones en Pesos no se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido en Pesos de la Serie correspondiente (para evitar doble contarlos) para efectos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (b) cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportaciones, según corresponda, que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores de dicha Serie de Certificados dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan en la Cuenta para Llamadas de Capital, conforme a lo previsto en el inciso (s) de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso no consideradas como parte del Monto Total Invertido en Pesos de la Serie correspondiente para efectos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Municipio” significa las unidades políticas y administrativas en las que se divide el territorio de cada una de las entidades federativas de México conforme al artículo 115 (ciento quince) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

“Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)” significa las “Normas de Contabilidad (NIIF)” según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board).

“Notificación de Ejercicio” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1-Bis(b)(iii) del Contrato de Fideicomiso.

“Notificación de Emisión Inicial de Serie B” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1-Bis(b)(i) del Contrato de Fideicomiso.

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

“Pagos de Inversión” significa todos los pagos realizados por el Fideicomiso con montos depositados en la Cuenta General, en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportaciones para (i) realizar Inversiones o Inversiones de Seguimiento en los términos establecidos en el presente, (ii) pagar los Gastos del Fideicomiso (salvo los Gastos de Administración) y Gastos de Inversión, (iii) constituir o reconstituir la Reserva para Gastos, y (iv) pagar el principal y/o los intereses bajo cualquier crédito o Línea de Suscripción celebrada por el Fideicomiso o por un Vehículo de Inversión de conformidad con el te Contrato de Fideicomiso.

“Pagos de la Reserva para Gastos de Asesoría” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Parte Aprobadora del Vehículo de Inversión” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 6.3 del Contrato de Fideicomiso.

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

“Parte Relacionada” significa una “persona relacionada” (según dicho término se define en la LMV) de los Vehículos de Inversión, de Ares, del Administrador, de cualquier tercero a quien se le hayan delegado o cedido facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula 2.1 del Contrato de Administración, según resulte aplicable.

“Patrimonio del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Periodo de Inversión” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso.

“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.

“Persona Exculpada” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Persona Indemnizada” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

“Personal” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso.

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

“Políticas KYC” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Porcentaje de Alcance Serie B Aplicable” significa, respecto de cada Certificado Serie B, el porcentaje que sea determinado respecto de la Emisión de una Serie B en particular conforme a la Cláusula 3.1-Bis(a) del Contrato de Fideicomiso, mediante la propuesta que realice el Administrador en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B correspondiente, el cual deberá ser aceptado por los Tenedores de Certificados de dicha Serie B al momento de adquirir los Certificados de la Serie B correspondiente

“Porcentaje de Distribución por Desempeño Serie B Aplicable” significa, respecto de cada Serie B de Certificados, el porcentaje que sea determinado respecto de la Emisión de una Serie B en particular conforme a la Cláusula 3.1-Bis(a) del Contrato de Fideicomiso, mediante la propuesta que realice el Administrador en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B correspondiente, el cual deberá ser aceptado por los Tenedores de Certificados de dicha Serie B al momento de adquirir los Certificados de la Serie B correspondiente.

“Porcentaje de Inversiones en Dólares” significa, en cualquier fecha de determinación, y según sea determinado por el Administrador, el porcentaje que represente (a) la suma de los montos desembolsados de la Cuenta General y el monto total de las Llamadas de Capital agregadas realizadas por los Tenedores y utilizadas para realizar Inversiones e Inversiones de Seguimiento en Dólares conforme a los términos del Contrato del Fideicomiso (y para el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas); respecto de (b) el monto total de las aportaciones de capital agregadas realizadas por los Tenedores y utilizadas para realizar Inversiones e Inversiones de Seguimiento en Pesos y en Dólares conforme a los términos del Contrato del Fideicomiso (y para el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas).

“Porcentaje de Inversiones en Pesos” significa, en cualquier fecha de determinación, y según sea determinado por el Administrador, el porcentaje que represente (a) la suma del monto desembolsados de la Cuenta General y el monto total de las Llamadas de Capital l agregadas realizadas por los Tenedores y utilizadas para realizar Inversiones e Inversiones de Seguimiento en Pesos conforme a los términos del Contrato del Fideicomiso (y para el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas); respecto de (b) el monto total de las aportaciones de capital agregadas realizadas por los Tenedores y utilizadas para realizar Inversiones e Inversiones de Seguimiento en Pesos y en Pesos conforme a los términos del Contrato del Fideicomiso (y para el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas).

“Porcentaje de Retorno Preferente Aplicable” significa, respecto de cada Serie B de Certificados, el porcentaje que sea determinado respecto de la Emisión de una Serie B en particular conforme a la Cláusula 3.1-Bis(a) del Contrato de Fideicomiso, mediante la propuesta que realice el Administrador en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B correspondiente, el cual deberá ser aceptado por los Tenedores de Certificados de dicha Serie B al momento de adquirir los Certificados de la Serie B correspondiente.

“Presidente” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (k)(iii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Prórroga de Llamada de Capital” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (f) de la Cláusula 7.1 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 la Circular Única, autorizado por la CNBV, que actué como proveedor de precios y que lleve a cabo la valuación de los Certificados.

“Recursos Netos de la Emisión Inicial” significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial de los Certificados “Serie A” menos los Gastos de la Emisión Inicial relacionados a dichos Certificados “Serie A”.

“Reducción Fiscal” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (h) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Reglamento de la CCI” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Cláusula 19.6 del Contrato de Fideicomiso.

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

“Reinversión” significa cualquier Inversión nueva que se realice con los montos que sean transferidos de la Cuenta de Distribuciones “Serie A” a la Cuenta de Reinversión conforme a lo establecido en la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso.

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

“Representante Común” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso, e incluye a cualquier entidad que lo sustituya en sus funciones.

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

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

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores.

“RUG” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 19.7 del Contrato de Fideicomiso.

“RS” tiene el significado que se le atribuye en el Anexo “H” del Contrato de Fideicomiso.

“Secretario” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (k)(iii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

“Series” significa cada serie de Certificados emitidos por el Fideicomiso, de conformidad con sus términos.

“Serie B” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso.

“Sesión Inicial” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (n) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

“Siefore” significa una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro.

“Socio” tiene el significado que se le atribuye en el Anexo “G” del Contrato de Fideicomiso.

“Tasa de Impuestos Asumida” significa la tasa legal marginal efectiva federal en los Estados Unidos de América, la Tasa Local y Estatal Aplicable y la Tasa Extranjera Aplicable para un ejercicio fiscal aplicable a ingresos atribuibles al interés de Ares o del Co-Inversionista de la Serie B en el Fideicomiso (tomando en cuenta, según sea el caso, (i) la tasa de impuestos impuesta de conformidad con la Sección 1411 del Código; (ii) créditos fiscales extranjeros, si existen, que se espere estén disponibles (tomando en cuenta cualesquier limitaciones conforme a los mismos) contra las obligaciones fiscales federales de los Estados Unidos de América para impuestos que no sean de los Estados Unidos de América, y (iii) el monto de la pérdida fiscal neta acumulada atribuida a Ares o al Co-Inversionista de la Serie B en ejercicios fiscales anteriores y no utilizados en ejercicios fiscales anteriores a efecto de reducir el ingreso gravable para efectos de realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 12.1(b) y la Cláusula 12.1(e) del Contrato de Fideicomiso).

“Tasa Extranjera Aplicable” significa, con respecto al ingreso tributable de Ares o del Co-Inversionista de la Serie B o cualquier entidad a través de la cual Ares o el Co-Inversionista de la Serie B invierta, la tasa de impuestos más alta aplicable a dichos ingresos, incluyendo retenciones.

“Tasa Interna de Retorno “Serie A” en Dólares” significa, en cualquier fecha de determinación, la tasa de descuento nominal anualizada, en la cual el valor presente neto del Monto Total Invertido en Dólares en relación con los Certificados “Serie A” en particular es equivalente al valor presente neto de todas las Distribuciones en Dólares hechas a dichos Tenedores de dicha Serie, calculada en Dólares y considerando (a) la fecha en que dichos montos aportados por dichos Tenedores de una Serie de Certificados en particular (ya sea como parte del Monto de la Emisión Inicial o de conformidad a subsecuentes Llamadas de Capital) se conviertan en parte del Monto Total Invertido en Dólares en relación con los Certificados “Serie A”, de conformidad con el término definido de Monto Total Invertido en Dólares, y (b) las fechas en las que los Tenedores de dicha Serie reciban las Distribuciones respectivas; en el entendido, que para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno “Serie A” en Dólares, el ISR que se paga en relación a las Inversiones en Dólares realizadas por el Fideicomiso que sea atribuible a cualquier Tenedor, en su caso, o cualquier impuesto pagado en relación con las Distribuciones a cualquier Tenedor, se considerará distribuido a dicho Tenedor conforme a los incisos (ii)(1) y (ii)(2) de los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso desde la fecha en que se entregue la Constancia Fiscal correspondiente.

“Tasa Interna de Retorno “Serie A” en Pesos” significa, en cualquier fecha de determinación, la tasa de descuento nominal anualizada, en la cual el valor presente neto del Monto Total Invertido en Pesos en relación con los Certificados “Serie A” en particular es equivalente al valor presente neto de todas las Distribuciones en Pesos hechas a dichos Tenedores de dicha Serie, calculada en Pesos y considerando (a) la fecha en que dichos montos aportados por dichos Tenedores de una Serie de Certificados en particular (ya sea como parte del Monto de la Emisión Inicial o de conformidad a subsecuentes Llamadas de Capital) se conviertan en parte del Monto Total Invertido en Pesos en relación con los Certificados “Serie A”, de conformidad con el término definido de Monto Total Invertido en Pesos, y (b) las fechas en las que los Tenedores de dicha Serie reciban las Distribuciones respectivas; en el entendido, que para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno “Serie

A” en Pesos, el ISR que se paga en relación a las Inversiones en Pesos realizadas por el Fideicomiso que sea atribuible a cualquier Tenedor, en su caso, o cualquier impuesto pagado en relación con las Distribuciones a cualquier Tenedor, se considerará distribuido a dicho Tenedor conforme a los incisos (i)(1) y (i)(2) de los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso desde la fecha en que se entregue la Constancia Fiscal correspondiente.

“Tasa Interna de Retorno Serie B” significa, en cualquier fecha de determinación, la tasa de descuento nominal anualizada, en la cual el valor presente neto del Monto Total Invertido en relación con una Serie B de Certificados en particular es equivalente al valor presente neto de todas las Distribuciones hechas a dichos Tenedores de dicha Serie, calculada en Pesos o en Dólares, según lo determine el Administrador previo a la Emisión Inicial de dicha Serie B, y considerando (a) la fecha en que dichos montos aportados por dichos Tenedores de una Serie de Certificados en particular (ya sea como parte del Monto de la Emisión Inicial o de conformidad a subsecuentes Llamadas de Capital) se conviertan en parte del Monto Total Invertido en relación con una Serie B de Certificados, de conformidad con el término definido de Monto Total Invertido, y (b) las fechas en las que los Tenedores de dicha Serie reciban las Distribuciones respectivas; en el entendido, que para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno Serie B: (i) cualquier cantidad en Dólares usada para hacer pagos y Distribuciones que comprendan el Monto Total Invertido en relación con una Serie B de Certificados se considerarán convertidas a Pesos al tipo de cambio para solventar obligaciones en moneda extranjera pagaderas en México publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha que dichos pagos y Distribuciones sean realizados, y (ii) el ISR que se paga en relación a las Inversiones realizadas por el Fideicomiso que sea atribuible a cualquier Tenedor, en su caso, o cualquier impuesto pagado en relación con las Distribuciones a cualquier Tenedor, se considerará distribuido a dicho Tenedor conforme a los incisos (1) y (2) de los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso desde la fecha en que se entregue la Constancia Fiscal correspondiente.

“Tasa Local y Estatal Aplicable” significa, con respecto al ingreso tributable de Ares o del Co-Inversionista de la Serie B, el impuesto local y estatal más alto aplicable a un individuo que habite en un lugar en el que cualquier individuo que indirectamente sea titular de una participación en cualquier socio o accionista (o miembro) de Ares o del Co-Inversionista de la Serie B directo o indirecto habite, cuya ubicación tenga la tasa combinada de impuestos sobre ingresos locales y estatales más alta que todas las ubicaciones en las que cualquier individuo que indirectamente sea titular de una participación de un dueño de Ares directo o indirecto habite.

“Tasa Preferencial en Dólares” significa la tasa de interés anual anunciada públicamente de tiempo en tiempo por JPMorgan Chase Bank (o cualquier sucesor del mismo) como la tasa preferencial vigente en sus oficinas principales en la Ciudad de Nueva York.

“Tasa Preferencial en Pesos” la tasa de interés interbancaria de equilibrio a plazo de 28 días (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo) que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. En caso que la TIIE a plazo de 28 días deje de existir o publicarse, se utilizará la tasa que el Banco de México dé a conocer como tasa sustituta de la TIIE a plazo de 28 días.

“Tenedor” significa cada tenedor de Certificados de cualquier Serie emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

“Términos Económicos” significa, respecto de cada Serie B de Certificados, el Porcentaje de Retorno Preferente Aplicable, el Porcentaje de Distribución por Desempeño Serie B Aplicable, el Porcentaje de Alcance Serie B Aplicable, Compromiso de Co-Inversión Serie B Ares y cualquier otro término económico, todos ellos, aplicables a cada Serie B de Certificados que sea emitida por el Fideicomiso, según sean propuestos por el Administrador en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B (incluyendo, sin limitar la comisión por administración, las distribuciones por incentivo (*carried interest*)), los cuales deberán ser aceptados por los Tenedores de Certificados de dicha Serie B al momento de adquirir los Certificados de la Serie B correspondiente.

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

“Utilidad” o “Pérdida” significa, para cada ejercicio fiscal, la utilidad o pérdida neta del Fideicomiso para dicho ejercicio fiscal, según sea el caso, incluyendo cualesquier conceptos de ingresos, ganancias, pérdidas o deducciones manifestados por separado para efectos de la Sección 702(a) del Código, según se determine de conformidad con los principios de impuesto sobre la renta de los Estados Unidos de América, según sean ajustados en términos de la Sección 1.704-1(b)(2)(iv) de las Disposiciones de Tesorería; en el entendido, que cualquier concepto que no sea sujeto de recaudación fiscal federal en los Estados Unidos de América y cualquier gasto descrito en la Sección 705(a)(2)(B) del Código o considerado como gasto en términos de la Sección 705(a)(2)(B) del Código de conformidad con la Sección 1.704-1(b)(2)(iv)(i) de las Disposiciones de Tesorería deberá tomarse en consideración; y en el entendido, además, que la base inicial de cualquier propiedad deberá ser su precio de compra y el Fideicomiso deberá depreciar dicha propiedad utilizando el método de línea directa basado en dicho valor justo de mercado sobre su vida útil restante.

“Valuador Independiente” significa un valuador independiente del Administrador, el Fiduciario o cualquier Tenedor con al menos 5 (cinco) años de experiencia en el sector inmobiliario, nombrado y, según sea sustituido, por el Fiduciario, según le sea instruido por escrito por el Administrador con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

“Vehículo de Inversión” significa cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico mediante el cual se realizarán Inversiones, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, cualquier fondo, fideicomiso, vehículo de inversión, cuenta o sociedad limitada administrada por Ares Real Estate Management, Holdings L.L.C., o sus subsidiarias o Afiliadas directas o indirectas, y que se encuentre dentro de los Lineamientos de Inversión.

“Vehículo Paralelo” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso.

Resumen ejecutivo:

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

El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo una oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, por un monto máximo de la emisión (considerando llamadas de capital) de US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares) a través de 197,500 Certificados. Los recursos que se obtengan de la Emisión Inicial y de las llamadas de capital serán destinados principalmente para realizar Inversiones conforme a lo descrito en el Prospecto de Colocación. Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado aportaciones, incluyendo la emisión inicial, la primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta y séptima llamada de capital por US\$184,886,508, el compromiso restante de los inversionistas es de US\$12,613,492.

El 27 de mayo de 2021 se realizó la emisión inicial y liquidación de 39,500 certificados “Serie A” a un precio de US\$1,000 cada uno, con un valor total de US\$39,500,000.

El 26 de octubre de 2021 se publicó el primer aviso notificado la primera llamada de capital del Fideicomiso, el 10 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional por 37,986 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$500 cada uno, el monto total de la primera emisión adicional fue de US\$18,993,000.

El 15 de marzo de 2022 se publicó el primer aviso notificando la segunda llamada de capital del Fideicomiso, el 30 de marzo de 2022 se liquidó la segunda emisión adicional por 227,588 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$250 cada uno; el monto total de la segunda emisión adicional fue de US\$56,897,000.

El 2 de agosto de 2022 se publicó el primer aviso notificando la tercera llamada de capital del Fideicomiso, el 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera emisión adicional por 19,987 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$125 cada uno; el monto total de la tercera emisión adicional fue de US\$2,498,375.

El 16 de noviembre de 2022 se publicó el primer aviso notificando la cuarta llamada de capital del Fideicomiso, el 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta emisión adicional por 103,984 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 cada uno; el monto total de la cuarta emisión adicional fue de US\$6,499,000.

El 15 de febrero de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la quinta llamada de capital del Fideicomiso, el 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta emisión adicional de 694,383 certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 cada uno, el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469.

El 20 de junio de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la sexta llamada de capital del Fideicomiso, el 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta emisión adicional de 1,612,784 certificados “Serie A” a un precio de US\$15.63 cada uno, el monto total de la emisión adicional es de US\$25,199,750.

El 25 de julio de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la séptima llamada de capital del Fideicomiso, el 9 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima emisión adicional de 1,740,789 certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 cada uno, el monto total de la emisión adicional es de US\$13,599,915.

El 21 de diciembre de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la octava llamada de capital del Fideicomiso, el 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava emisión adicional de 1,164,784 certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,938.

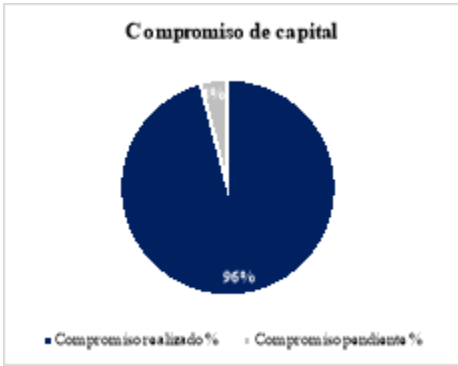
Al 31 de diciembre de 2025, el monto total aportado por los Tenedores y Co-Inversionista Ares asciende a US\$193,194,907, mismos que se integraban de la siguiente manera.

Capital llamado		
Emisión inicial	US\$	39,500,000
Primera llamada de capital		18,993,000
Segunda llamada de capital		56,897,000
Tercera llamada de capital		2,498,375
Cuarta llamada de capital		6,499,000
Quinta llamada de capital		21,699,469
Sexta llamada de capital		25,199,750
Séptima llamada de capital		13,599,914

Capital llamado		
Octava llamada de capital		4,549,937
Total inversionistas	US\$	189,436,445
Aportaciones Co-Inversionista Ares		3,758,458
Total (incluida la participación Ares)	US\$	193,194,907

Al 31 de diciembre de 2025, se han realizado contribuciones por los Tenedores por US\$189,436,445 que representan el 96% del compromiso de capital.

Monto máximo de la emisión		Monto	%
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Compromiso contribuido		189,436,445	96%
Compromiso pendiente	US\$	8,063,554	4%



Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente ascendía a US\$294,357,967, mismos que se integraban de la siguiente manera.

Descripción	Número de certificados	Valor de los Certificados		Monto
Emisión inicial	39,500	\$1,000.00000	US\$	39,500,000
Primera llamada de capital	37,986	\$500.00000		18,993,000
Segunda llamada de capital	227,588	\$250.00000		56,897,000
Tercera llamada de capital	19,987	\$125.00000		2,498,375
Cuarta llamada de capital	103,984	\$62.50000		6,499,000
Quinta llamada de capital	694,383	\$31.25000		21,699,469
Sexta llamada de capital	1,612,784	\$15.62500		25,199,750
Séptima llamada de capital	1,740,789	\$7.81250		13,599,915
Octava llamada de capital	1,164,784	\$3.90625		4,549,937
Aportación de Fideicomitente				3,758,462
Distribución de ISR				(89,500)
Cambios en el valor razonable de la inversión				101,252,559
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			US\$	294,357,967

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se realizaron los siguientes movimientos en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	Acumulado año 2025
Activos netos al inicio del periodo	234,633,560
Aportaciones de los inversionistas	0
Cambios en el valor razonable de la inversión	59,769,829
Distribución de ISR a los Tenedores	-45,422
Activos netos al final del periodo	294,357,967

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

Compromiso de Inversión Fondo III 4958.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Cláusula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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, por un monto hasta por US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares).

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Contribuciones al Fondo III 4958 ¹		189,436,445	96%
Monto comprometido pendiente	US\$	8,063,554	4%

¹ Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

Compromiso Co-Inversión Ares.

-

De conformidad con la cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso el Compromiso de co-inversión de Certificados “Serie A” es invertir, directa o indirectamente, en el Fideicomiso o en los Vehículos de Inversión un monto mínimo equivalente al 2% (dos por ciento) del monto total invertido por el Fideicomiso en cualesquier Inversión realizada exclusivamente con los recursos derivados de la emisión de Certificados “Serie A” (incluyendo los gastos relacionados con dicha Inversión). El monto total comprometido por el Co-Inversionista Ares es de US\$3,950,000.

Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado aportaciones por el Co-Inversionista Ares por US\$3,758,458 , el compromiso restante es de US\$191,542 .

Detalle de inversiones Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	3,950,000	100%
<u>Contribuciones al Fondo III 4958</u> ¹		3,758,458	95%
Monto comprometido pendiente	US\$	191,542	5%

¹ Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

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

El 24 de junio de 2021, se atendió la primera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$4,513,766 (cuatro millones quinientos trece mil setecientos sesenta y seis dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$90,275 (noventa mil doscientos setenta y cinco dólares).

El 20 de agosto de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$6,572,171 (seis millones quinientos setenta y dos mil ciento setenta y uno dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$131,443 (ciento treinta y un mil cuatrocientos cuarenta y tres dólares).

El 21 de septiembre de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la tercera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$19,716,513 (diecinueve millones setecientos dieciséis mil quinientos trece dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$394,330 (trescientos noventa y cuatro mil trescientos treinta dólares).

El 22 de octubre de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la cuarta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$25,850,539 (veinticinco millones ochocientos cincuenta mil quinientos treinta y nueve dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$517,011 (quinientos diecisiete mil once dólares).

El 4 marzo de 2022 el Fideicomiso formo parte de la incorporación de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de US\$4,632,273 (cuatro millones seiscientos treinta y dos mil doscientos setenta y tres dólares); asimismo, se realizó la venta de derechos fideicomisarios por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$92,645 (noventa y dos mil seiscientos cuarenta y cinco dólares), sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión.

El 14 de marzo de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la quinta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$56,825,289 (cincuenta y seis millones ochocientos veinticinco mil doscientos ochenta y nueve dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$1,136,506 (un millón ciento treinta y seis mil quinientos seis dólares).

El 30 marzo de 2022 el Fideicomiso formo parte de la incorporación de un nuevo inversionista al Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de US\$4,257,762 (cuatro millones doscientos cincuenta y siete mil setecientos sesenta y dos dólares); asimismo, se realizó la venta de derechos fideicomisarios por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$85,155 (ochenta y cinco mil ciento cincuenta y cinco dólares), sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión.

El 30 de junio de 2022 el administrador del Fondo III 4958 notificó un ajuste por la entrada de nuevos inversionistas realizada el 4 de marzo de 2022, por lo que, el Fideicomiso realizó una aportación adicional al Fondo III 4958 de US\$90,088 (noventa mil ochenta y ocho dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$1,802 (mil ochocientos dos dólares).

El 2 de agosto de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la sexta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$10,843,402 (diez millones ochocientos cuarenta y tres mil cuatrocientos dos dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$216,868 (doscientos dieciséis mil ochocientos sesenta y ocho dólares).

El 16 de noviembre de 2022 se instruyó al Fiduciario para atender la séptima llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$6,583,494 (seis millones quinientos ochenta y tres mil cuatrocientos noventa y cuatro dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$131,670 (ciento treinta y un mil seiscientos setenta dólares).

El 15 de febrero de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la octava llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$21,299,539.91 (veintiún millones doscientos noventa y nueve mil quinientos treinta y nueve dólares 91/100); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$425,991 (cuatrocientos veinticinco mil novecientos noventa y un dólares).

El 20 de junio de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la novena llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$25,172,184 (veinticinco millones ciento setenta y dos mil ciento ochenta y cuatro dólares 00/100); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$503,444 (quinientos tres mil cuatrocientos cuarenta y cuatro dólares).

El 25 de julio de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la décima llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$13,554,253 (trece millones quinientos cincuenta y cuatro mil doscientos cincuenta y tres dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$271,085 (doscientos setenta y un mil ochenta y cinco dólares).

El 21 de diciembre de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la décima primera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$5,421,701 (cinco millones cuatrocientos veintiún mil setecientos y un dólar); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte del Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso por US\$108,434 (ciento ocho mil cuatrocientos treinta y cuatro dólares).

Derivado de la entrada de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 el porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Fondo disminuyó quedando en 39.50%, esto no implica cambios en el monto comprometido de inversión del Fideicomiso.

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958: 1) por los inversionistas; y 2) por el Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso:

No.	Inversión	Fecha		Monto	%
Primera	Fondo III 4958	24/06/2021	US\$	4,604,041	2%
Segunda	Fondo III 4958	20/08/2021		6,703,614	3%
Tercera	Fondo III 4958	21/09/2021		20,110,843	10%
Cuarta	Fondo III 4958	22/10/2021		26,367,550	13%
Quinta	Fondo III 4958	14/03/2022		57,961,795	29%
N/A	Fondo III 4958	04/03/2022		(4,724,918)	-2%
N/A	Fondo III 4958	30/03/2022		(4,342,917)	-2%
N/A	Fondo III 4958	30/06/2022		91,890	0%
Sexta	Fondo III 4958	02/08/2022		11,060,270	5%
Séptima	Fondo III 4958	16/11/2022		6,715,164	3%
Octava	Fondo III 4958	15/02/2023		21,725,531	11%
Novena	Fondo III 4958	20/06/2023		25,675,627	13%
Décima	Fondo III 4958	25/07/2023		13,825,338	7%
Décima primera	Fondo III 4958	21/12/2023		5,530,135	3%
		Total	US\$	191,303,963	95%

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958: 1) por los inversionistas; y 2) por el Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso:

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante del inversionista	% Compromiso restante del inversionista	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	197,500,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		4,513,766	192,986,233	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		6,572,171	186,414,062	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		19,716,513	166,697,549	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		25,850,539	140,847,010	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		56,825,289	84,021,721	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		-4,632,273	88,653,994	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		-4,257,762	92,911,756	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		90,088	92,821,668	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		10,843,402	81,978,266	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		6,583,494	75,394,772	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		21,299,540	54,095,232	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		25,172,183	28,923,048	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		13,554,253	15,368,795	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		5,421,701	9,947,094	5%	Fondo III 4958
Aportación al 31/12/2025		US\$	187,552,904	9,947,094	5%	

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante de Ares	% Compromiso restante de Ares	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	3,950,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		90,275	3,859,725	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		131,443	3,728,282	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		394,330	3,333,952	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		517,011	2,816,941	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		1,136,506	1,680,435	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(92,645)	1,773,080	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(85,155)	1,858,235	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		1,802	1,856,433	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		216,868	1,639,565	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		131,670	1,507,895	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		425,991	1,081,904	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		503,444	578,460	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		271,085	307,375	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		108,434	198,941	5%	Fondo III 4958
Aportación al 31/12/2025		US\$	3,751,059	198,941	5%	

*Reembolso por venta de participación de sus derechos fideicomisarios.

El compromiso de Ares corresponde al 2% de lo aportado al Fondo III 4958, el 0.77% de éste es a través del Fideicomiso.

El porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Fondo III 4958 es 39.50%.

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

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

Empresa o proyecto de inversión	Tipo de inversión	% propiedad del Fondo	Fecha inicial de inversión	Monto comprometido	Monto invertido	Valor razonable	Desinversiones
Fondo III 4958	Capital	39.50%	Jun 2021	201,450,000	191,303,963	283,207,134	N/A
				201,450,000	191,303,963	283,207,134	

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

Durante el ejercicio 2025 y al 31 de diciembre de 2025, se reconoció una utilidad por cambios en el valor razonable en fideicomisos de proyectos no consolidables de US\$59,899,935 y US\$93,627,864, respectivamente, llegando a un valor razonable de la inversión al 31 de diciembre de 2025 de US\$283,207,134.

Inversión Fondo III 4958		Ejercicio 2025	Desde la emisión del Fideicomiso
Saldo Inicial	US\$	233,963,660	-
Aportaciones		-	200,279,909
Reembolso venta de participación ²		-	-
Distribución de ISR		(45,421)	(89,599)
Distribuciones		(10,611,040)	(10,611,040)
Cambio en el valor razonable, neto		59,899,935	93,627,864
Saldo al 31 de diciembre 2025	US\$	283,207,134	283,207,134
% de Tenencia ¹		39.50%	39.50%

1 Incluye participación LP's + GP.

2 Reembolso por venta de participación en la inversión en el Fondo III 4958.

Estados Financieros Separados del Fideicomiso.

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

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239					
Estados de situación financiera separados					
31 de diciembre de 2025 y 2024					
(dólares americanos)					
Activo	2025	2024	Pasivo	2025	2024
Efectivo	11,086,069	690,727	Cuentas por pagar	97,662	133,092
Impuesto al valor agregado por recuperar	162,426	112,265	Impuestos por pagar	-	-
Inversión en fideicomisos no consolidables	283,207,134	233,963,660	Total del pasivo*	97,662	133,092
			Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	294,357,967	234,633,560
Total del activo	294,455,629	234,766,652	Total del pasivo y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	294,455,629	234,766,652

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

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239		
Estados separados de resultados		
Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024		
(dólares americanos)		
	2025	2024
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables	59,954,153	12,923,228
Otros ingresos	28,380	41,245
Total de ingresos	59,982,533	12,964,473
Gastos de operación:		
Gastos de mantenimiento	93,712	211,871
Honorarios	112,155	109,919
Seguros	-	40,121
Otros gastos	18,135	46,320
Total de gastos de operación	224,002	408,231
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	11,298	(30,589)
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	59,769,829	12,525,653

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

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239		
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitente		
Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024		
(dólares americanos)		
	2025	2024
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al inicio del año	234,633,560	217,470,530
Aportaciones recibidas durante el año	-	4,658,372
Distribuciones realizadas a Tenedores y Fideicomitente	(45,422)	(20,995)
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente del año	59,769,829	13,662,875
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al final del año	294,357,967	235,770,782

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

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239	
Estados separados de flujos de efectivo	
Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024	
(dólares americanos)	

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239		
Estados separados de flujos de efectivo		
Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024		
(dólares americanos)		
	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	59,769,829	12,525,653
Ajustes por:		
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	(11,298)	30,589
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos no consolidables	(59,954,153)	(12,923,228)
Subtotal	(195,622)	(366,987)
Cuentas por pagar	(35,431)	82,140
Impuestos al valor agregado por recuperar	(50,160)	2,866
Distribución recibida del fideicomiso de inversión no consolidable	10,665,257	21,026
Inversión en fideicomiso no consolidable	-	(5,530,135)
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) por actividades de operación	10,384,044	(5,791,090)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento		
Aportaciones recibidas	-	4,658,372
Distribución de impuestos	-	(20,995)
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de financiamiento	-	4,637,377
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	10,384,044	(1,153,713)
Efectivo al inicio del año	690,727	1,875,029
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo	11,298	(30,589)
Efectivo al final del año	11,086,069	690,727

Participantes relevantes en la operación del Fideicomiso.

Partes del Fideicomiso	
Fideicomitente, Co-Inversionista y Fideicomisario en segundo lugar:	Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. (en adelante “Co-Inversionista Ares”).
Fideicomisarios en primer lugar:	Los tenedores de los certificados.
Administrador:	Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario Sustituto	Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
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.
Auditor Externo:	KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Valuador Independiente:	414 Capital, Inc.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Bolsa de Valores:	Bolsa Institucional de Valores (BIVA)
Otros terceros relevantes que reciban pagos por parte del Fideicomiso:	No existen otros terceros relevantes que reciban pagos por parte del Fideicomiso.

Eventos relevantes ocurridos durante el periodo y factores de riesgo.

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

Cumplimiento con los contratos aplicables.

El 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 el Administrador no tiene conocimiento de algún incumplimiento relevante 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.

Deudores relevantes.

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

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

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

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

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

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

Principales políticas de la emisión.

Emisiones de Certificados “Serie A”. De conformidad con los artículos 62, 63, 63 Bis 1 párrafo II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y con los términos y condiciones del Acta de Emisión y el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo Emisiones de Certificados “Serie A”, de conformidad con lo siguiente:

Oferta Pública Inicial. El Fiduciario, según lo instruya el Administrador, con la previa autorización del Comité Técnico otorgada en la Sesión Inicial, realizará la Emisión Inicial de Certificados “Serie A” y una oferta pública restringida de los mismos en la Fecha de la Oferta Pública Inicial hasta por un monto igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie de los Certificados “Serie A” establecido en el Acta de Emisión.

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 del Compromiso Restante de los Tenedores de Certificados “Serie A”, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, de una Asamblea de Tenedores o una Asamblea Especial o la modificación del Acta de Emisión. El Fiduciario no podrá llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados “Serie A” cuyo

monto agregado, junto con el monto de la Emisión Inicial de Certificados “Serie A”, exceda del Monto Máximo de la Serie de los Certificados “Serie A”.

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

El Administrador podrá llevar a cabo reaperturas de las Emisiones o incrementar el Monto Máximo de la Emisión siempre y cuando (i) obtenga las autorizaciones requeridas para dicha ampliación o reapertura, incluyendo, sin limitación, la aprobación de la CNBV y de la Bolsa de Valores correspondiente; (ii) dicha ampliación o reapertura esté sujeta en todos sus términos a la Circular Única y de la LMV; (iii) dicha ampliación o reapertura sea aprobada por la Asamblea de Tenedores o a la Asamblea Especial en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y (iv) se lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV; en el entendido, que los Certificados Bursátiles que documenten dichas reaperturas de la Emisión deberán tener los mismos términos y condiciones a los establecidos en los Títulos o en el Acta de Emisión en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados de la Serie correspondiente, según resulte aplicable.

Principales políticas sobre la protección de los intereses de los Tenedores.

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

Por otra parte, el Administrador cuenta con un manual de inversiones aplicable a todos los vehículos de inversión públicos y privados o entidades a través de los cuales se realizan las inversiones de conformidad con el Contrato del Fideicomiso. El Equipo de Inversiones de Ares es responsable de identificar posibles oportunidades de inversión y participar en la adquisición, monitoreo / administración de activos de cada

inversión adquirida por un Vehículo de Inversión, la intención de estas políticas del proceso de inversión es tratar de garantizar que todas las posibles inversiones se revisen y se gestionen de acuerdo con los objetivos de inversión y las restricciones aplicables a los Vehículos de Inversión. Ares también ha establecido un comité de riesgos de inversión, el cual analiza y aprueba todas las decisiones de inversión analizadas por el comité de inversión, asimismo, tiene como objetivo documentar los principales riesgos y mitigantes de los mismos a través de la evaluación de la información documental y de campo.

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

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

-El 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; gozará de todas las facultades que expresamente se le confieran para el manejo del contrato de Fideicomiso, así como de todas aquellas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, pero no será responsable de las ganancias o pérdidas que reporten los valores que integran el Patrimonio del Fideicomiso, 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 el caso de actos urgentes, conforme lo faculte la Ley Aplicable.

-El Representante Común.

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LMV y en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellos incluidos en el artículo 68 de la Circular Única, en la LGTOC (en lo que resulte aplicable), en cada Título y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, 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 o la Asamblea Especial, según corresponda. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos.

-Oficial de Cumplimiento.

Los Tenedores tendrán derecho a designar a un oficial de cumplimiento de conformidad con los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso (el “Oficial de Cumplimiento”), con la finalidad de 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 y con los Documentos de la Emisión.

El Fiduciario y cada uno de los Tenedores, en virtud de la adquisición de los Certificados, reconocen y aceptan que el Oficial de Cumplimiento (i) no tiene, en la medida permitida por la Ley Aplicable, deberes fiduciarios respecto del Fiduciario o los Tenedores, y sólo habrá de conducirse de buena fe y actuar con diligencia; (ii) no estará obligado a dedicar parte fija 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 Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

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.

La designación y el cumplimiento de las funciones del Oficial de Cumplimiento, de conformidad con la Cláusula 2.2 del Contrato de Administración, de ninguna manera deberá modificar o incrementar el estándar de responsabilidad del Administrador descrito en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

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.

-Asambleas de Tenedores.

La Asamblea tendrá las siguientes facultades:

(i) Operaciones del Fideicomiso. Cualesquier operación del Fideicomiso, que pretenda realizarse cuando represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de los Certificados “Serie A”, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que para efectos de realizar este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera Inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento. Lo anterior, en el entendido, que no resultará necesaria la aprobación descrita en el presente numeral (i) para operaciones relacionadas con una Inversión que se haya realizado exclusivamente con el producto de la Emisión de Certificados de una “Serie B”, en virtud de que dichas operaciones, en su caso, deberán ser aprobadas por la Asamblea Especial de dicha “Serie B” de Certificados, según resulte aplicable conforme a los términos del Contrato del Fideicomiso. No obstante lo anterior, no se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores respecto de cualesquier transacciones llevadas a cabo por un Vehículo de Inversión, incluyendo sin limitación el Fideicomiso de Inversión México, en el que el Fideicomiso haya invertido o haya realizado un compromiso de inversión con la autorización previa de la Asamblea de Tenedores.

(ii) Destino de Llamadas de Capital. El destino de los recursos con respecto a cada Llamada de Capital de Certificados “Serie A”, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Serie de los Certificados “Serie A”.

(iii) Operaciones con Conflicto de Intereses. Las operaciones que pretendan realizarse con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (1) que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, de Ares o del Administrador, o (2) que representen un Conflicto de Interés, en el entendido, que las operaciones a las que se refieren las Cláusulas 9.1 y 9.2 del Contrato de Fideicomiso se regirán por lo establecido en dichas Cláusulas, y en el entendido, además, que los Tenedores que se encuentren en el supuesto establecido en el numeral (1) del presente inciso o que tengan un Conflicto de Interés, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto y no contarán en el nominador o denominador para efectos de determinar si el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores ha sido obtenido o los votos necesarios de los Tenedores han sido obtenidos; y en el entendido, además, que (A) cualesquier operaciones realizadas por el Fideicomiso en un Vehículo de

Inversión, ya sea como deuda o capital, no se considerará como una operación con Partes Relacionadas o como una operación que representa un Conflicto de Interés para efectos de la aprobación de la Asamblea de Tenedores requerida en términos del presente inciso (iii), y (B) las operaciones realizadas por el Fideicomiso con un Vehículo Paralelo y/o Co-Inversionista Tercero de conformidad con la Cláusula 6.12 no se considerará como una operación con Partes Relacionadas o como una operación que representa un Conflicto de Interés para efectos de la aprobación de la Asamblea de Tenedores requerida en términos del presente inciso (iii); en la inteligencia que los incisos (A) y (B) no eximirán el requisito de obtener la autorización previa de la Asamblea de Tenedores si el monto de dichas operaciones es igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de los Certificados “Serie A”, de conformidad con la Cláusula 4.1(b)(i), ni el requisito de obtener la autorización previa del Comité Técnico si el monto de dichas operaciones es igual o mayor al 5% (cinco por ciento), pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de los Certificados “Serie A” de conformidad con la Cláusula 4.2(l)(ii). Lo anterior, en el entendido, que las operaciones a que se refiere el presente numeral (iii) que pretendan realizarse exclusivamente con el producto de la Emisión de Certificados de una “Serie B” se deberá aprobar por la Asamblea Especial de dicha “Serie B” de Certificados. De conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso, cualesquier transacciones llevadas a cabo por cualquier Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso haya invertido con la aprobación de la Asamblea de Tenedores o de los Miembros Independientes del Comité Técnico, que sean celebradas con Partes Relacionadas del Administrador o que representen un Conflicto de Interés, deberán ser aprobadas por el órgano corporativo aplicable a nivel del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea aplicable.

(iv) Remoción del Administrador con Causa. Remover y sustituir al Administrador con causa en el caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, de conformidad con la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso.

(v) Remoción del Administrador sin Causa. Remover y sustituir al Administrador sin causa de conformidad con la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso.

(vi) Remoción y Sustitución del Representante Común. La remoción y/o sustitución del Representante Común de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3 siguiente.

(vii) Remoción y Sustitución del Fiduciario. La remoción y/o sustitución del Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.4 siguiente.

(viii) Terminación anticipada del Fideicomiso. La terminación anticipada del Fideicomiso, según sea propuesto y aprobado por el Administrador, en caso de que se cumplan cada uno de los siguientes supuestos: (1) el Periodo de Inversión haya vencido, (2) todas las Inversiones hayan sido objeto de una total Desinversión o hayan sido declaradas como pérdidas totales por el Administrador, y (3) todo el endeudamiento asumido directa o indirectamente por el Fideicomiso de conformidad con este Contrato haya sido repagado, y no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador a su entera discreción (en el entendido, que en caso de que el Administrador haya sido removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos y cada uno de los montos adeudados al Administrador removido de conformidad con el Contrato de Administración hayan sido pagados en su totalidad); en el entendido, que el Administrador deberá obtener un reporte por parte del Auditor Externo que confirme que las aseveraciones hechas por el Administrador en relación con el pago o prescripción en términos de ley de cualesquier contingencias fiscales del Fideicomiso son ciertas; y en el entendido, además, que en el caso de que dicha terminación anticipada del Fideicomiso sea aprobada de conformidad con este inciso, todo y cualquier efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso será distribuido a los Tenedores, Ares y al Co-Inversionista de la “Serie B” de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso previo a la terminación del Fideicomiso.

(ix) Inversiones que no cumplan con los Lineamientos de Inversión. Cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión (una vez que dicha Inversión haya sido aprobada por el Administrador);

(x) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión. Cualesquier modificaciones a los Lineamientos de Inversión que hayan sido propuestas por el Administrador y previamente aprobadas por el Comité Técnico;

(xi) Límites de Apalancamiento. Las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos y financiamientos del Fideicomiso, es decir, los Límites de Apalancamiento que hayan sido propuestos por el Administrador, así como cualquier modificación a dichos Límites de Apalancamiento que haya sido propuesta por el Administrador, sujeto en todo caso a las excepciones contenidas en el inciso (a) de la Cláusula 8.2 que no requieren la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

(xii) Terminación del Periodo de Inversión. La terminación anticipada del Periodo de Inversión conforme a la Cláusula 6.6(a) del Contrato de Fideicomiso.

(xiii) Esquemas de compensación. Cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones de administración, pagaderas por el Fideicomiso en favor del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, de los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso), en el

entendido, que los Tenedores que se encuentren en el supuesto establecido en el numeral (1) del inciso (iii) anterior o que tengan un conflicto de interés, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto y no computarán para efectos de determinar si el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores ha sido obtenido o los votos necesarios de los Tenedores han sido obtenidos.

(xiv) Modificaciones a los Documentos de la Emisión. Cualquier modificación a los Documentos de la Emisión (incluyendo, pero sin limitar a una modificación a los Fines del Fideicomiso) será aprobada por la Asamblea de Tenedores (excepto por aquellas modificaciones que únicamente afecten a una Serie en específico, en cuyo caso dichas modificaciones deberán ser aprobadas por la Asamblea Especial de la Serie correspondiente) conforme a lo establecido en el Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso. En caso de que cualquier modificación a los Documentos de la Emisión conforme al presente numeral (xiv) conlleve una modificación al Título, según corresponda, entonces el Fiduciario deberá llevar a cabo el canje del mismo en Indeval, en el entendido, que el Fiduciario deberá informar a Indeval por escrito (o a través de los medios que Indeval determine), con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el canje respectivo: (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje, y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al Título respectivo.

(xv) Independencia de Miembros del Comité Técnico. Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

(xvi) Independencia de los Asesores Independientes. Calificar la independencia de los Asesores Independientes designados conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

(xvii) Vigencia de la Emisión. Cualesquier prórrogas a la vigencia de la Emisión establecida en el Título respectivo, en caso de resultar aplicable, conforme a lo establecido en la Cláusula 18.1 del Contrato de Fideicomiso.

(xviii) Reaperturas. Cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión, del Monto Máximo de los Certificados “Serie B”, del Monto Máximo de la Serie de cualesquier Serie de Certificados o del número de Certificados.

(xix) Cancelación de la inscripción en el RNV. Instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la cancelación de la inscripción de todos los Certificados Bursátiles en el RNV de conformidad con el artículo 108 fracción II de la LMV.

(xx) Endeudamiento que no cumplan con los Límites de Apalancamiento. Cualesquier endeudamiento, préstamos o deuda en que incurra el Fideicomiso que no cumpla con los Límites de Apalancamiento establecidos en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

(xxi) Línea de Suscripción. La celebración de cualquier Convenio de Línea de Suscripción y la contratación de la Línea de Suscripción respectiva.

(xxii) Deuda con recurso al Fideicomiso. Cualesquier deuda con recurso al Fideicomiso que sea 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A de conformidad con el numeral (ii) inciso (a) de la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

(xxiii) Operaciones financieras derivadas a nivel del Fideicomiso. Cualesquier operaciones financieras derivadas a nivel del Fideicomiso que tengan una exposición nocional bruta mayor a 100% (cien por ciento) del valor neto de los activos del Fideicomiso más los Compromisos Restantes de los Tenedores de conformidad con el numeral (ii) inciso (a) de la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

(xxiv) Emisión de Certificados “Serie B”. La Emisión de Certificados “Serie B”, en los términos establecidos en el numeral (ii) inciso (a) de la Cláusula 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso;

(xxv) Contratación y en su caso, sustitución del Valuador Independiente. Aprobar la designación y en su caso, cualquier sustitución del Valuador Independiente, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(xxvi) Contratación del Oficial de Cumplimiento. La contratación de un Oficial de Cumplimiento para los fines descritos en el Contrato de Administración;

(xxvii) Suspensión de nuevas Inversiones. Instruir al Fideicomiso no realizar ninguna nueva Inversión a partir de que se haya dictado una resolución definitiva e inapelable en sentido no favorable respecto de una acción de extinción de dominio en contra del Patrimonio del Fideicomiso, así como instruir al Fiduciario para que continúe realizando nuevas Inversiones, una vez que el Administrador exponga y acredite a la Asamblea de Tenedores, mediante la presentación de una o más opiniones de expertos independientes en la materia y un reporte sobre el estado que guardan los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, razones suficientes para acreditar que el resto del Patrimonio del Fideicomiso no se encuentra bajo el mismo riesgo; y

(xxviii) Otros asuntos. Cualquier otro asunto reservado para la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato del Fideicomiso o la Ley Aplicable, o bien que sea presentado a la Asamblea de Tenedores por el Comité Técnico, por el Administrador, por el Representante Común o por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

-El Comité Técnico.

(i) Inversiones o Enajenaciones. Cualesquier Inversión, Reinversión, adquisición o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de los Certificados “Serie A”, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola. Lo anterior, en el entendido que estarán excluidas de esta facultad aquellas Inversiones, Reinversiones, adquisiciones o enajenaciones de activos que lleve a cabo el Fideicomiso que estén reservadas para la Asamblea Especial o el Comité Técnico Especial de cada “Serie B” de Certificados de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que de conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso, aquellas Inversiones, Reinversiones, adquisiciones o enajenaciones de activos, bienes o derechos que lleve a cabo cualquier Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso haya invertido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso deberá ser aprobada por el órgano corporativo aplicable a nivel del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea aplicable;

(ii) Auditor Externo. La designación y/o substitución del Auditor Externo conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto; y

(iii) Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso; y

(iv) Otros asuntos. Cualquier otro asunto reservado al Comité Técnico de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Factores de riesgo:

Se informa que durante el periodo reportado no existieron cambios relacionados con factores de riesgo presentados en el prospecto de colocación, asimismo se aclara que en este apartado del Reporte Anual no se presentan factores de riesgo que sean aplicables a cualquier instrumento, en caso de requerir más información referirse al prospecto de colocación del Fideicomiso.

El Fideicomiso directamente no tiene riesgo de concentración en un deudor o grupo de deudores significativo, sin embargo, indirectamente puede tener riesgo de que los vehículos de inversión tengan concentración en un deudor o grupo de deudores significativo.

El Fideicomiso puede tener riesgos directamente de incumplimiento a los contratos relevantes celebrados, asimismo, el Fideicomiso puede tener riesgo indirectamente de que algún inquilino incumpla los términos establecidos de concesiones o contratos relevantes y revocabilidad de las mismos, lo que cual podría afectar negativamente en los ingresos de los mismos.

El Fideicomiso puede tener riesgo de que indirectamente algún bien que garantice el cumplimiento de las obligaciones del Fideicomiso sea considerado inembargable por ser bienes de dominio público del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos.

El Fideicomiso puede tener riesgos asociados con la ejecución de garantías o coberturas contratadas ya sea directa o indirectamente a través de sus vehículos de inversión.

El Fideicomiso no considera que existan riesgos relacionados con la apertura de cuentas a nombre del Fiduciario para la cobranza de los activos.

El Fideicomiso puede tener riesgos relacionados con el alcance limitado o insuficiencia de las auditorías realizadas por expertos independientes sobre los bienes, derechos o valores Fideicomitados.

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.

1. Riesgo de ausencia de obligación de pago.

Las distribuciones dependerán de los 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 dependerán de los

rendimientos de los vehículos de inversión o de los activos. No Hay certeza de que el administrador podrá identificar dichas oportunidades de una manera efectiva, e implementarlas o concretarlas de forma exitosa o que los rendimientos de los vehículos de inversión o de los activos generará distribuciones. Cualquier monto que se invierta en los vehículos de inversión o en activos o en préstamos otorgados a los vehículos de inversión podría perderse en su totalidad. Los posibles inversionistas deberán 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 alternas.

No existe obligación de pago de principal o intereses a los tenedores. Las distribuciones a los tenedores sólo se deberán hacer en la medida en que existan montos distribuibles suficientes en el patrimonio del Fideicomiso. El Co-inversionista Ares, el Administrador, el Fiduciario (excepto por los montos del patrimonio de Fideicomiso), el Representante Común, el Administrador, el Intermediario Colocador y cualesquiera de sus respectivas Subsidiarias o Afiliadas, no tienen responsabilidad de pago alguna bajo los Certificados Bursátiles. En caso de que el patrimonio del Fideicomiso tenga fondos insuficientes para hacer distribuciones bajo los Certificados bursátiles, los tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar el pago de dichos montos al Co-inversionista Ares, al Administrador, al Fiduciario (salvo por montos derivados del patrimonio del fideicomiso), al Representante Común, al Intermediario Colocador ni a cualesquiera de sus respectivas subsidiarias y afiliadas. Asimismo, ante un evento de incumplimiento o en caso de que el patrimonio del fideicomiso tenga fondos insuficientes, los tenedores podrían verse obligados a recibir cualesquier activos no líquidos que formen parte del patrimonio del fideicomiso. No existe obligación de pago de principal o intereses a los Tenedores. Para efectos de claridad, mediante la adquisición de los Certificados, los Tenedores reconocen y aceptan que cualquier derecho que le corresponda es sobre el Patrimonio del Fideicomiso y en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Para todo lo no previsto en el Título, se estará a lo dispuesto en el Acta de Emisión. En caso de que exista alguna contradicción entre el Título y el Acta de Emisión, prevalecerá lo previsto en el Acta de Emisión. La fecha de vencimiento de los Certificados será el 27 de mayo de 2031; en el entendido, que dicha fecha de vencimiento podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

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 Coinversionista 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 fideicomitente recomienda a los inversionistas que consideren cuidadosamente los riesgos involucrados en la inversión en el mercado inmobiliario. Contingencias de salud pública podrían resultar en pérdidas significativas para el Fideicomiso; Covid-19. Las pandemias y otras contingencias de salud pública generalizadas, incluyendo los brotes de enfermedades infecciosas como el síndrome respiratorio agudo severo ("SARS"), la gripe H1N1/09, la gripe aviar, el ébola y el de Covid-19, han resultado, y continúan resultando en, la volatilidad y la perturbación de los mercados, las futuras contingencias de esta índole podrían repercutir material y adversamente en la producción y actividad económica de una manera impredecible, lo cual puede resultar en importantes pérdidas para el fideicomiso.

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

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

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

RIESGOS RELACIONADOS CON LA INDUSTRIA INMOBILIARIA.

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

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

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

? **Riesgos 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 bienes raíces no son activos líquidos.**

Las inversiones en bienes raíces carecen de liquidez y las inversiones pueden no estar garantizadas o estar subordinadas a montos sustanciales de deuda preferente. Las inversiones pueden no estar protegidas por obligaciones financieras o limitaciones respecto de deuda adicional. La falta de liquidez puede resultar tanto de la ausencia de un mercado estabilizado para las inversiones, como de restricciones legales o contractuales para su venta por parte del Fideicomiso. Esta falta de liquidez puede afectar la flexibilidad del Fideicomiso para formar un portafolio adecuado ante las cambiantes condiciones del mercado. En el supuesto de que haya necesidad de vender alguna propiedad o de que el Fideicomiso experimente una falta de liquidez, es posible que el Fideicomiso pudiese verse forzado a efectuar desinversiones a precios inferiores a los imperantes en el mercado y a pagar impuestos por transmisión de dominio, derechos de inscripción y otros gastos, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, en el monto de las Distribuciones.

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

? Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

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

Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo podrían ocasionar que las inversiones no comiencen a generar flujos de efectivo en las fechas previstas y podrían obstaculizar la conclusión de actividades de desarrollo, lo cual podría afectar adversamente el valor de las inversiones del Fideicomiso. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante

el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta la fecha de conclusión de la constitución, y que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

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

? **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.

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

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

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

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

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

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

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

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

RIESGOS RELACIONADOS CON EL FIDEICOMISO Y SUS OPERACIONES.

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

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

- ? **Responsabilidad limitada del Fideicomiso.**

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

- ? **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.

? **Riesgo de inversión ambiental, social y de gobernanza ("ESG", por sus siglas en inglés) y/o de Impacto.**

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

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

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

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

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

(i) el Fideicomiso y dicho tercero o Tenedor podrían no llegar a un acuerdo respecto a una decisión importante que requiera la aprobación de ambas partes;

(ii) dicho tercero o Tenedor podrían, en cualquier momento, tener intereses u objetivos económicos o comerciales incompatibles con los del Fideicomiso;

(iii) dicho tercero o Tenedor podrían tener problemas de liquidez o insolvencia o podrían quebrar;

(iv) dicho tercero o Tenedor podrían estar en posición de realizar actos contrarios a los objetivos de inversión del Fideicomiso;

(v) dicho tercero o Tenedor podrían llevar a cabo actos que sometan a los bienes a pasivos superiores o distintos de los contemplados; o

(vi) en ciertas circunstancias, el Fideicomiso podría ser responsable por las acciones de dicho tercero o Tenedor.

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

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

? Las líneas 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.

? **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.

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 los documentos de la emisión y en el presente Reporte Anual 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.

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

? **Competencia por el tiempo y servicios del Administrador.**

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

? **Inversiones personales en el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión.**

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

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

Adicionalmente, Ares, sus afiliadas y/o su personal mantienen relaciones, incluyendo relaciones profesionales o personales, con instituciones financieras, proveedores de servicios, socios operativos, socios de asociaciones y otros participantes del mercado, incluyendo administradores de fondos privados, bancos y corredores (en su conjunto, "Terceros Proveedores"). Algunos de estos Terceros Proveedores, sus afiliadas y/o personal podrían

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

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

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

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

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

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

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

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

La capacidad del Fideicomiso para vender (desinvertir) sus propiedades en términos ventajosos dependerá de factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo la competencia de parte de otros vendedores y la disponibilidad de financiamiento en términos atractivos para los posibles compradores de dichas propiedades. Si el Fideicomiso no logra vender sus propiedades en términos favorables o asignar un nuevo destino a los ingresos de conformidad con su estrategia de inversión, su situación financiera, sus resultados de operación,

sus flujos de efectivo y su capacidad para efectuar Distribuciones podrían verse afectados. Cualquiera de estos riesgos podría afectar en forma adversa los rendimientos y el valor del Fideicomiso.

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

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás deuda del Fideicomiso, este no cuenta con suficientes recursos en las Cuentas del Fideicomiso, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables algunas de sus propiedades, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía el Fideicomiso antes de dicha venta. El incumplimiento con el pago del principal y los intereses sobre la deuda del Fideicomiso podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total del capital invertido en ciertas propiedades o en las propiedades relacionadas 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 Coinversionistas, 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 coinversionista podrían no llegar a un acuerdo respecto a una decisión importante que requiera la aprobación de ambas partes; (ii) dicho coinversionista o socio podría, en cualquier momento, tener intereses u objetivos económicos o comerciales incompatibles con los del Fideicomiso; (iii) dicho coinversionista o socio podría tener problemas de liquidez o insolvencia o podrían quebrar; (iv) dicho coinversionista o socio podría estar en posición de realizar actos contrarios a los objetivos de inversión del Fideicomiso; (v) dicho coinversionista 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 coinversionistas o socios. Adicionalmente, el Fideicomiso podría confiar en la capacidad y la experiencia de administración de cualquiera de dicho coinversionista 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 coinversionistas 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 coinversionista o socio o a llevar a cabo la venta forzosa de dicha inversión. Como resultado de estos riesgos, el Fideicomiso podría no obtener los rendimientos esperados de cualquier inversión de este tipo.

? El Fideicomiso podrá llevar a cabo transacciones con partes relacionadas de los Vehículos de Inversión en los cuales el Fideicomiso realice inversiones, de Ares o del Administrador, o que representen un conflicto de interés.

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

El Administrador o sus Partes Relacionadas podrán prestar los servicios contables, legales y de presentación de reportes que sean autorizados por el Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, en cuyo caso el Fideicomiso reembolsará a dichas Partes Relacionadas del Administrador por

dichos servicios, incluyendo los costos laborales y gastos generales relacionados con los mismos, según sean determinados por dichas Partes Relacionadas del Administrador de manera razonable en función a registros del tiempo invertido por las personas que realicen dichos servicios. El Administrador o sus subsidiarias o Partes Relacionadas (incluyendo, sin limitación, empresas que sean propiedad de vehículos anteriores de Ares Real Estate Management, Holdings 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 Fideicomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondar 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.

- ? **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.

?????? **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 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 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, y el Fideicomiso CKD II Ares, según resulte aplicable.

? **Responsabilidades contingentes respecto de la disposición de inversiones.**

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

? **Gastos.**

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

? **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.

? **Ciertas otras transacciones.**

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

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

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

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

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

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

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

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

RIESGOS RELACIONADOS CON LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN.

- ? **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 incumpliére 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.

? **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.

? 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.

? **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.

- ? **La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir distribuciones o cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles, y que tengan derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en una emisión adicional, podría ser difícil.**

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa, cualquier persona que adquiriera Certificados Bursátiles con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

- ? **Un incumplimiento con una llamada de capital podría provocar que el Fideicomiso incumpla con sus obligaciones en la fecha en que las mismas se vuelvan exigibles y no realice Inversiones.**

En caso de que cualquier Tenedor incumpla con cualquier Llamada de Capital y el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para cubrir la aportación de capital incumplida, el Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones en la fecha en que las mismas se vuelvan exigibles y podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios y el calendario de inversiones contenidos en el Prospecto. Lo anterior podría exponer al Fideicomiso a sanciones considerables que podrían afectar en forma adversa y significativa los rendimientos obtenidos por los Tenedores. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios y calendario de inversiones.

No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscribirán y pagarán los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional, a pesar de la existencia de la dilución punitiva. No existe obligación alguna por parte del Co-Inversionista Ares, el Administrador, el Representante Común, el Fiduciario, ni de cualesquiera de sus respectivas afiliadas o subsidiarias, de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

- ? **El Fiduciario podrá realizar llamadas de capital para fondear las reservas y pagar diversos gastos del Fideicomiso, así como comisiones y honorarios.**

Existe la posibilidad de que el Fiduciario realice llamadas de capital después de que termine el periodo de Inversión únicamente para i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de la Emisión Inicial pendientes de pago, Gastos de Mantenimiento y Gastos de Inversión, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar los Gastos de Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración, y (v) reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Adicionalmente, existe la posibilidad de que el Fiduciario realice Llamadas de Capital para realizar pagos relacionados con los Vehículos de Inversión subyacentes, incluyendo honorarios y gastos relacionados con dichos Vehículos de Inversión y las inversiones mantenidas por dichos Vehículos de Inversión.

- ? **Los rendimientos recibidos por los inversionistas serán inferiores a los rendimientos brutos generados por las Inversiones.**

Los Tenedores deben estar conscientes de que los rendimientos generados por las inversiones no les serán distribuidos íntegramente. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará, entre otras cosas, para cubrir los gastos y pagar la Comisión por Administración y la Distribución por Desempeño al Administrador de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración, lo cual reducirá los rendimientos recibidos por los Tenedores ya que las Distribuciones se pagarán netas de dichos gastos, honorarios y comisiones, así como de los impuestos aplicables a los Tenedores. Adicionalmente, los rendimientos de los Tenedores serán también reducidos debido a que el Administrador y/o sus Afiliadas recibirán, y el Fideicomiso asumirá de forma indirecta, las comisiones por administración pagaderas al nivel de los Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso de Inversión México), como contraprestación por la promoción, la administración y la operación del Fideicomiso, los Vehículos de Inversión en los que el Fideicomiso invierta (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso de Inversión México) y las inversiones mantenidas por dichos Vehículos de

Inversión. Los rendimientos recibidos por los Tenedores serán menores que los rendimientos que obtengan los inversionistas que inviertan directamente en el Fideicomiso de Inversión México debido a los gastos y responsabilidades adicionales derivadas del Fideicomiso, mismas que serán soportadas por los Tenedores y no por los inversionistas que inviertan directamente en el Fideicomiso de Inversión México.

? **Realización de inversiones permitidas.**

Antes de realizar las inversiones, los recursos podrán utilizarse para realizar inversiones permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad del Fideicomiso para realizar las inversiones puede verse afectada de manera adversa.

? **Los Tenedores serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso estará a cargo del Administrador.**

Los Tenedores dependerán totalmente del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso. El Fideicomiso no permitirá que los Tenedores se involucren activamente en la administración y negocios del Fideicomiso (salvo en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso).

? **Riesgos relacionados con la valuación de las inversiones.**

Dada la naturaleza de las Inversiones, la valuación de las mismas podría ser difícil debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación imprecisa de los Certificados Bursátiles o de las Inversiones. Los Avalúos (i) son intrínsecamente subjetivos en ciertos aspectos y se basan en una serie de suposiciones, incluyendo suposiciones acerca de los flujos de efectivo proyectados para los periodos de tenencia restante de las Inversiones y (ii) se basan en gran medida en información al momento del avalúo, y en las condiciones de mercado, de la propiedad y otras condiciones que pueden variar sustancialmente después de dicha fecha. Asimismo, los Activos inmobiliarios generalmente no pueden señalarse para un mercado establecido o activos negociables preparados. En consecuencia, los valores de avalúo de las Inversiones podrían no reflejar acertadamente los valores de mercado reales de las Inversiones o de los Certificados Bursátiles.

? **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.

El Fiduciario, 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 VI, inciso a), numeral 4.1. de la CUE; la declaración de la emisora de que cumplirá con el índice de cobertura de servicio de la deuda calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 4.2., de la CUE; las consecuencias que se generan en su caso, por el incumplimiento al plan correctivo; las implicaciones en los derechos de los tenedores de los títulos fiduciarios ante la asunción de los créditos, préstamos o financiamientos; el destino de los recursos producto de la asunción de los créditos, préstamos o financiamientos. Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no tiene deuda contratada directamente.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El Fideicomiso no cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores o listados en otros mercados distintos a los reportados en el presente Reporte Anual.

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 Registro Nacional de Valores.

Destino de los fondos, en su caso:

A continuación, se muestra la aplicación de los recursos derivados de la oferta pública incluyendo los derivados de las llamadas de capital.

Descripción	Número de certificados	Valor de los Certificados		Monto
Recursos de la emisión inicial	39,500	US\$1000	US\$	39,500,000
Recursos de la primera llamada de capital	37,986	US\$500		18,993,000
Recursos de la segunda llamada de capital	227,588	US\$250		56,897,000
Recursos de la tercera llamada de capital	19,987	US\$125		2,498,375
Recursos de la cuarta llamada de capital	103,984	US\$62.5		6,499,000
Recursos de la quinta llamada de capital	694,383	US\$31.25		21,699,469
Recursos de la sexta llamada de capital	1,612,784	US\$15.625		25,199,750
Recursos de la séptima llamada de capital	1,740,789	US\$7.8125		13,599,914
Recursos de la octava llamada de capital	1,164,784	US\$3.9026		4,549,937
Aportación del Fideicomitente, neta				3,758,458
Total de recursos de la emisión			US\$	193,194,907
Inversiones realizadas al Fondo III 4958, netas				(200,279,909)
Venta de derechos fideicomisarios				8,975,945
Rendimientos por venta de derechos fideicomisarios				286,905
Distribuciones				10,710,679
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión				(1,802,458)
Total de recursos			US\$	11,086,069
Reserva para Gastos				(500,000)
Reserva para Gastos de Asesoría				(500,000)
Total de recursos			US\$	10,086,069

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

Documentos de carácter público:

El Fideicomiso hace públicos sus reportes trimestrales y anuales, así como el Contrato de Fideicomiso, el prospecto de colocación y los demás documentos de la emisión, a través de los medios establecidos por la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) 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 y a quien pueden dirigirse los inversionistas para solicitar cualquier reporte o documento de la emisión 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.

La persona responsable del representante común, encargada de la atención a inversionistas y a quien pueden dirigirse los inversionistas para solicitar cualquier reporte o documento de la emisión es:

Nombre: Esteban Manuel Serrano Hernández

Teléfono: 55 5230 02 96

Correo electrónico: emserranoh@monex.com.mx

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.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

La información sobre el patrimonio del Fideicomiso se desarrolla en los siguientes apartados. Cabe mencionar que los estados financieros del Fideicomiso han sido auditados por el Auditor Externo del Fideicomiso.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

La información sobre la evolución de los activos fideicomitidos, así como los estados financieros del Fideicomiso se presentan en la sección *[XBRL]Resumen ejecutivo*, de este Reporte Anual.

Cabe mencionar que los estados financieros del Fideicomiso han sido auditados por el Auditor Externo del Fideicomiso, dichos estados financieros se presentan por los últimos dos ejercicios como lo establece en las disposiciones.

Desempeño de los activos

Los estados financieros del Fideicomiso se presentan en la sección *[XBRL]Resumen ejecutivo*, de este Reporte Anual.

Activos, pasivos y capital contable del Fideicomiso.

A continuación, se muestran los activos netos del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Descripción		2025	2024
Activos financieros:			
Efectivo	US\$	11,086,069	690,727
Impuesto al valor agregado por recuperar		162,426	112,265
Inversión en fideicomisos no consolidables		283,207,134	233,963,660
Totales	US\$	294,455,629	234,766,652
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar	US\$	97,662	133,092
Totales	US\$	-	133,092
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	US\$	294,357,967	234,633,560

Información sobre ventas.

Por la naturaleza del Fideicomiso no se existe información de ventas brutas o netas a reportar.

Intereses pagados y cobrados por el Fideicomiso.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se generaron intereses a cargo del Fideicomiso.

Ingresos del Fideicomiso.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se generaron rendimientos por el efectivo existente en las cuentas bancarias, sin embargo, al 31 de diciembre de 2025 se generaron otros ingresos principalmente por recuperación de gastos y rendimientos por la venta de participación en la inversión por US\$28,380, como se muestra a continuación.

		2025	2024
Otros ingresos	US\$	28,380	41,245
Total	US\$	28,380	41,245

Gastos incurridos por el Fideicomiso.

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Descripción		Año terminado el 31 de diciembre de 2025	Año terminado el 31 de diciembre de 2024
Gastos legales	US\$	65,449	6,500
Seguros		-	40,121
Honorarios Rep. Común		38,300	33,274
Trámites y derechos CNBV listado CNBV		1,670	149,052
Honorarios fiduciarios		20,864	37,880
Gastos notariales		3,158	
Asesores Fiscales		-	-
Honorarios de aseveraciones		-	-
Honorarios y asesorías		-	413
Listado BIVA		25,124	29,545
Trámites y derechos CNBV		28,619	-
Suscripciones		5,649	1,497
Recargos y actualizaciones		11,900	41,245
Comisiones bancarias		108	2,152
Publicaciones		645	1,392
Valuación de certificados		2,514	7,100
Honorarios por servicios de auditoría		18,189	23,589
Honorarios oficial de cumplimiento		1,979	34,437
Honorarios por traducción		-	-
Redondeo		(166)	34
Totales	US\$	224,002	408,231

Nota: Los gastos realizados en pesos se registran al tipo de cambio del día en que se realizan.

- **Comisiones u otros conceptos accesorios.**

Durante los años reportados no se generaron comisiones u otros conceptos accesorios distintos a los reportados en el rubro “*Gastos incurridos por el Fideicomiso*” presentados en esta misma sección.

Flujos generados durante el periodo reportado.

A continuación, se presentan los flujos generados por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239
Estados separados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024		
(dólares americanos)		
	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	59,769,829	12,525,653
Ajustes por:		
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	(11,298)	30,589
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos no consolidables	(59,954,153)	(12,923,228)
Subtotal	(195,622)	(366,987)
Cuentas por pagar	(35,431)	82,140
Impuestos al valor agregado por recuperar	(50,160)	2,866
Distribución recibida del fideicomiso de inversión no consolidable	10,665,257	21,026
Inversión en fideicomiso no consolidable	-	(5,530,135)
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) por actividades de operación	10,384,044	(5,791,090)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento		
Aportaciones recibidas	-	4,658,372
Distribución de impuestos	-	(20,995)
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de financiamiento	-	4,637,377
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	10,384,044	(1,153,713)
Efectivo al inicio del año	690,727	1,875,029
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo	11,298	(30,589)
Efectivo al final del año	11,086,069	690,727

Cabe señalar que la información financiera contenida en los estados financieros ha sido auditada por el Auditor Externo dentro de sus procesos de auditoría externa de estados financieros.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente del Fideicomiso son los siguientes.

Descripción		2025	2024
Activos financieros:			

Efectivo	US\$	11,086,069	690,727
Impuesto al valor agregado por recuperar		162,426	112,265
Inversión en fideicomisos no consolidables		283,207,134	233,963,660
Totales	US\$	² 94,455,629	234,766,652
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar	US\$	97,662	133,092
Totales	US\$	97,662	133,092
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	US\$	294,357,967	234,633,560

Los activos y pasivos en pesos se presentan al tipo de cambio 17.9667 para el cierre del ejercicio 2025 y 20.2686 para el cierre del ejercicio 2024.

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

Empresa o proyecto de inversión	Tipo de inversión	% propiedad del Fondo	Fecha inicial de inversión	Monto comprometido	Monto invertido	Valor razonable	Desinversiones
Fondo III 4958	Capital	39.50%	Jun 2021	201,450,000	191,303,963	283,207,134	N/A
				201,450,000	191,303,963	283,207,134	

Variación en saldo y en número de activos

		Dic-25	Dic-24	Variación
Activos:				
Efectivo ^(a)	US\$	11,086,069	690,727	10,395,342
Impuesto por recuperar		162,426	112,265	50,161
Inversión en fideicomisos no consolidables ^(b)		283,207,134	233,963,660	49,243,474
Total Activos	US\$	294,455,629	234,766,652	59,688,977
Pasivos:				0
Proveedores	US\$	97,662	133,092	-35,430
Impuestos por pagar		-	-	
Total Pasivos	US\$	97,662	133,092	-35,430
Activos netos	US\$	294,357,967	234,633,560	59,724,407

(a) La variación del efectivo se origina principalmente por pago de gastos de mantenimiento, como por ejemplo honorarios al oficial de cumplimiento, representante común y fiduciario y a la segunda distribución de excedentes de efectivo recibida de la inversión en el Fondo III 4958 por US\$7,900,190.

(b) incremento en las inversiones realizadas al Fondo III 4958 se debe principalmente al incremento en el valor razonable de la inversión por US\$29,332,671, y se recibieron US\$7,900,190 por la segunda distribución de excedentes de efectivo.

Durante el periodo reportado no fueron añadidas, adquiridas, eliminadas, sustituidas, vendidas o liquidadas inversiones distintas a las realizadas en el Fondo III 4958 mencionadas en el inciso (d) de este apartado.

Durante el periodo reportado no se realizaron inversiones distintas al compromiso de inversión establecido con el Fondo III 4958.

Cabe señalar que la información presentada aún no ha sido revisada por el Auditor Externo dentro de sus procesos de auditoría de estados financieros básicos.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Durante el periodo reportado no existen activos vigentes o en proceso de cobranza regular sin atraso en sus pagos.

Durante el periodo reportado no existen activos que muestren retraso o incumplimiento pero que aún se encuentran en proceso de cobranza regular, que tengan entre 1 y 30 días de retraso.

Durante el periodo reportado no existen activos que muestren retraso o incumplimiento pero que aún se encuentran en proceso de cobranza regular, que tengan entre 31 y 60 días de atraso.

Durante el periodo reportado no existen activos que muestren retraso o incumplimiento pero que aún se encuentran en proceso de cobranza regular, que tengan entre 61 y 90 días de atraso.

Durante el periodo reportado no existen activos que muestren retraso o incumplimiento pero que aún se encuentran en proceso de cobranza regular, que tengan más de 90 días de retraso.

Durante el periodo reportado no existen activos que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral.

Cabe mencionar que por la naturaleza del negocio este apartado no es aplicable al Fideicomiso.

Garantías sobre los activos

Los Certificados Bursátiles no son instrumentos de deuda y no cuentan con garantía alguna.

El Fideicomiso no tiene garantías sobre las inversiones en bienes, derechos o activos fideicomitados, o cualquier obligación de pago que estos tengan.

Durante el periodo reportado no existieron cambios importantes en las garantías sobre las inversiones en bienes, derechos o activos fideicomitados, o cualquier obligación de pago que estos tengan.

Cargas y limitaciones

Los activos, bienes o derechos fideicomitados del Fideicomiso no se encuentran sujetos a algún gravamen, limitación o carga, asimismo, ningún tercero tiene derechos sobre tales activos, bienes o derechos.

No existe información adicional a reportar sobre los activos, bienes o derechos fideicomitados del Fideicomiso, sus características, contingencias, prelación de pago o convenios que permita conocer el estado actual y futuro de dichos activos, bienes o derechos fideicomitados.

Se incluyen como anexos a este Reporte Anual, los reportes realizados de conformidad con la cláusula 14.4 inciso (a) Reporte Trimestral del Administrador, (e) Reporte de Desempeño de las Funciones del Administrador y (f) Reporte ILPA del Contrato del Fideicomiso por los periodos correspondientes al primer, segundo, tercero y cuarto trimestre de 2025. Dichos reportes incluyen información relacionada con la operación del Fideicomiso y con la administración de los bienes, derechos o activos, así como el estado de los activos y un resumen de los pagos efectuados por el Fideicomiso. Dichos reportes se encuentran disponibles para los inversionistas en nuestro portal para inversionistas, para solicitar favor de escribir a ywiznitzer@aresmgmt.com / joperez@aresmgmt.com.

La persona responsable del Administrador, encargada de la atención a inversionistas y analistas y a quien pueden dirigirse los inversionistas para solicitar cualquier reporte o documento de la emisión es:

Nombre: Yosef Wiznitzer

Teléfono: 55 5980 4872

Correo electrónico: ywiznitzer@aresmgmt.com

Dirección: Avenida Paseo de las Palmas 1005 – Piso 7,

Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México.

Durante el ejercicio 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.

Clave de Pizarra	Serie	Emisión de Certificados	No de títulos en circulación		Saldo insoluto de la emisión	Valor nominal al inicio del periodo	Amortización realizada en el periodo	Valor nominal al final del periodo
WSMX3CK 21D	Serie A	Emisión Inicial	39,500	US\$	39,500,000	1,000.00	-	1,000.00
WSMX3CK 21D	Serie A	Primera Emisión Adicional	37,986	US\$	18,993,000	500.00	-	500.00
WSMX3CK 21D	Serie A	Segunda Emisión Adicional	227,588	US\$	56,897,000	250.00	-	250.00
WSMX3CK 21D	Serie A	Tercera Emisión Adicional	19,987	US\$	2,498,375	125.00	-	125.00
WSMX3CK 21D	Serie A	Cuarta Emisión Adicional	103,984	US\$	6,499,000	62.50	-	62.50
WSMX3CK 21D	Serie A	Quinta Emisión Adicional	694,383	US\$	21,699,469	31.25	-	31.25
WSMX3CK 21D	Serie A	Sexta Emisión Adicional	1,612,784	US\$	25,199,750	15.625	-	15.625
WSMX3CK 21D	Serie A	Séptima Emisión Adicional	1,740,789	US\$	13,599,915	7.8125	-	7.8125
WSMX3CK 21D	Serie A	Octava Emisión Adicional	1,164,784	US\$	4,549,938	3.9026	-	3.9026
		Total	5,641,785		189,436,447			

Proceso de distribuciones:

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.

Cláusula 12.1. Contrato del Fideicomiso.

Distribuciones.

(a) Monto Distribuible Serie A. Los ingresos derivados de una Inversión en Pesos o una Inversión en Dólares, serán distribuidos a los Tenedores de Certificados Serie A y a Ares de conformidad con la presente Cláusula 12.1. El Administrador determinará:

(i) los montos derivados de Inversiones en Pesos que serán distribuidos conforme a la Cláusula 12.1(b) del Contrato de Fideicomiso (el “Monto Distribuible Serie A en Pesos”); y

(ii) los montos derivados de Inversiones en Dólares que serán distribuidos conforme a la Cláusula 12.1(b) del Contrato de Fideicomiso (el “Monto Distribuible Serie A en Dólares”)

(b) Distribuciones Serie A. Una vez que el Administrador hubiere determinado el Monto Distribuible Serie A en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie A en Dólares, según sea el caso, con por lo menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador notificará al Fiduciario y al Representante Común el Monto Distribuible Serie A en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie A en Dólares, según sea el caso, a ser distribuido a los Tenedores de Certificados Serie A y a Ares en dicha Fecha de Distribución de conformidad con lo siguiente. El Monto Distribuible Serie A en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie A en Dólares, según sea el caso, para dicha Fecha de Distribución será notificado por escrito a Indeval (o a través de los medios que Indeval determine) y al Representante Común, y publicado a través de Emisnet u otros medios apropiados por el Fiduciario con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a dicha Fecha de Distribución, en el entendido, que el aviso a Indeval, deberá incluir (i) el Monto Distribuible Serie A en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie A en Dólares, según sea el caso, y (ii) la Fecha de Distribución correspondiente. El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto le gire el Administrador, deberá distribuir el Monto Distribuible Serie A en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie A en Dólares, según sea el caso, en la Fecha de Distribución correspondiente de conformidad con las siguientes cascadas de distribución; en el entendido, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible Serie A en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie A en Dólares, según sea el caso, depositado en la Cuenta de Distribuciones Serie A en dicha fecha para pagar cualesquiera (y) montos debidos y pagaderos de principal o cualquier adeudo de intereses, accesorios o por cualquier otro concepto vencido y pagadero bajo cualquier Línea de Suscripción; (z) montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador o de Ares conforme a la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración:

(i) Distribuciones en Pesos. En la Fecha de Distribución respectiva, el Monto Distribuible Serie A en Pesos derivado de Inversiones en Pesos, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:

(1) *Primero*. Retorno de Capital. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores de Certificados Serie A, a prorrata (basado en el número de Certificados Serie A de los que son titulares dichos Tenedores), hasta que dichos Tenedores de Certificados Serie A hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos equivalentes al Monto Total Invertido en Pesos en relación con los Certificados Serie A;

(2) *Tercer*. Retorno Preferente. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores de Certificados Serie A, a prorrata (basado en el número de Certificados Serie A de los que sean titulares dichos Tenedores), hasta que dichos Tenedores de Certificados Serie A hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que les otorguen una Tasa Interna de Retorno Serie A en Pesos de 10% (diez por ciento) respecto del Monto Total Invertido en Pesos en relación con los Certificados Serie A;

(3) *Tercero*. Catch Up Cascada de Dólares. Única y exclusivamente en el caso de que en la Fecha de Distribución respectiva los Tenedores de Certificados Serie A no hubieren recibido Distribuciones agregadas derivadas de Inversiones en Dólares suficientes para cubrir las Distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (ii) siguiente, el 100% a los Tenedores de Certificados Serie A, el cual será convertido a Dólares por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (ii) siguiente (dichas distribuciones se denominan "Distribuciones en Pesos Convertidas") hasta

que los Tenedores de Certificados Serie A hayan recibido Distribuciones agregadas en Dólares que constituyan una Tasa Interna de Retorno Serie A en Dólares de 8% (ocho por ciento) sobre el Monto Total Invertido en Dólares conforme al numeral (ii) siguiente;

(4) *Cuarto. Catch Up*. El 80% (ochenta por ciento) a Ares (o cualquier Afiliada de Ares según se le instruya por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, por concepto de Distribución por Desempeño Serie A, y el 20% (veinte por ciento) a los Tenedores de Certificados Serie A, a prorrata (basado en el número de Certificados Serie A de los que sean titulares dichos Tenedores), hasta que Ares haya recibido una Distribución por Desempeño Serie A total acumulada derivadas de Inversiones en Pesos conforme al presente numeral (4) equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciban los Tenedores de Certificados Serie A conforme al numeral (2) anterior (incluyendo, sin limitar, Pesos distribuidos conforme al numeral (2) anterior que sean Distribuciones en Pesos Convertidas) y al presente numeral (4) más (z) las Distribuciones por Desempeño Serie A totales acumuladas que reciba Ares conforme al presente numeral (4); y

(5) *Quinto*, posteriormente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores de Certificados Serie A, a prorrata (basado en el número de Certificados Serie A de los que sean titulares dichos Tenedores), y el 20% (veinte por ciento) a Walton (o a cualquier Afiliada de Ares según se le instruya por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, por concepto de Distribución por Desempeño Serie A derivadas de Inversiones en Pesos.

(ii) *Distribuciones en Dólares*. En la Fecha de Distribución respectiva, el Monto Distribuible Serie A en Dólares derivado de Inversiones en Dólares, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:

(1) *Primero. Retorno de Capital*. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores de Certificados Serie A, a prorrata (basado en el número de Certificados Serie A de los que son titulares dichos Tenedores), hasta que dichos Tenedores de Certificados Serie A hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares equivalentes al Monto Total Invertido en Dólares en relación con los Certificados Serie A;

(2) *Tercer. Retorno Preferente*. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores de Certificados Serie A, a prorrata (basado en el número de Certificados Serie A de los que sean titulares dichos Tenedores), hasta que dichos Tenedores de Certificados Serie A hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que les otorguen una Tasa Interna de Retorno Serie A en Dólares de 8% (ocho por ciento) respecto del Monto Total Invertido en Dólares en relación con los Certificados Serie A;

(3) *Tercero. Catch Up Cascada de Pesos*. Única y exclusivamente en el caso de que en la Fecha de Distribución respectiva los Tenedores de Certificados Serie A no hubieren recibido Distribuciones agregadas derivadas de Inversiones en Pesos suficientes para cubrir las Distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (i) anterior, el 100% a los Tenedores de Certificados Serie A, el cual será convertido a Dólares por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (i) anterior (dichas distribuciones se denominan "Distribuciones en Dólares Convertidas") hasta que los Tenedores de Certificados Serie A hayan recibido Distribuciones agregadas en Pesos que constituyan una Tasa Interna de Retorno Serie A en Pesos de 10% (diez por ciento) sobre el Monto Total Invertido en Pesos

conforme al numeral (ii) anterior;

(4) Cuarto. Catch Up. El 80% (ochenta por ciento) a Ares (o cualquier Afiliada de Ares según se le instruya por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, por concepto de Distribución por Desempeño Serie A, y el 20% (veinte por ciento) a los Tenedores de Certificados Serie A, a prorrata (basado en el número de Certificados Serie A de los que sean titulares dichos Tenedores), hasta que Ares haya recibido una Distribución por Desempeño Serie A total acumulada derivadas de Inversiones en Dólares conforme al presente numeral (4) equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciban los Tenedores de Certificados Serie A conforme al numeral (2) anterior (incluyendo, sin limitar, Dólares distribuidos conforme al numeral (2) anterior que sean Distribuciones en Dólares Convertidas) y al presente numeral (4) más (z) las Distribuciones por Desempeño Serie A totales acumuladas que reciba Ares conforme al presente numeral (4); y

(5) Quinto, posteriormente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores de Certificados Serie A, a prorrata (basado en el número de Certificados Serie A de los que sean titulares dichos Tenedores), y el 20% (veinte por ciento) a Ares (o a cualquier Afiliada de Ares según se le instruya por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, por concepto de Distribución por Desempeño Serie A derivadas de Inversiones en Dólares.

Para evitar cualquier duda, el Monto Distribuible Serie A en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie A en Dólares, según sea el caso, no incluye cantidades recibidas por emisiones de Certificados Series B o fondos derivados de Desinversiones relacionadas a una parte de las Inversiones que han sido fondeadas con cantidades provenientes de la emisión de Certificados de Series B; en el entendido, que dichas cantidades deberán ser distribuidas a los Tenedores de la Serie correspondiente exclusivamente conforme a los términos establecidos en la Cláusula 12.1(e) del Contrato de Fideicomiso.

(c) Derechos de Reembolso Serie A. Una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si Ares, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, recibe

(i) Distribuciones por Desempeño Serie A totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos conforme a los numerales (4) y (5) de la Cláusula 12.1(b)(i) anterior y los numerales (4) y (5) de la Cláusula 12.1(b)(ii) anterior que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos pagadas a los Tenedores de Certificados Serie A y a Ares, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, conforme a los numerales (2) (incluyendo, sin limitar, Pesos distribuidos conforme a dicho numeral (2) que sean Distribuciones en Pesos Convertidas), (4) y (5) de la Cláusula 12.1(b)(i) anterior y los numerales (2), (4) y (5) de la Cláusula 12.1(b)(ii) anterior; o

(ii) Distribuciones por Desempeño Serie A totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares conforme a los numerales (4) y (5) de la Cláusula 12.1(b)(i) anterior y los numerales (4) y (5) de la Cláusula 12.1(b)(ii) anterior que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares pagadas a los Tenedores de Certificados Serie A y a Ares, en su carácter

de fideicomisario en segundo lugar, conforme a los numerales (2) (incluyendo, sin limitar, Dólares distribuidos conforme a dicho numeral (2) que sean Distribuciones en Dólares Convertidas), (4) y (5) de la Cláusula 12.1(b)(ii) anterior, entonces, Ares deberá, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario dichas cantidades excedentes y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores de Certificados Serie A prorratea (basado en las Distribuciones en Pesos o Distribuciones en Dólares, según resulte aplicable, efectivamente pagadas a los Tenedores de Certificados Serie A de conformidad con los numerales (1) al (5) de cada una de las cascadas de distribución descritas en la Cláusula 12(b)(i) anterior, por lo que respecta a las Distribuciones en Pesos y en la Cláusula 12(b)(ii) anterior, por lo que respecta a Distribuciones en Dólares, según resulte aplicable en cada caso en particular) inmediatamente a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades, en el entendido, que en caso de que Ares no devuelva al Fiduciario dichas cantidades excedentes dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, Ares deberá pagar intereses moratorios sobre dichas cantidades no pagadas desde la fecha de incumplimiento y hasta la de su total liquidación, a razón de aplicarles una tasa de interés anual equivalente a la Tasa Preferencial en Pesos o la Tasa Preferencial en Dólares, según resulte aplicable, publicada el Día Hábil inmediato anterior a la fecha del incumplimiento. No obstante lo anterior, en ningún caso Ares estará obligado a rembolsar a los Tenedores de Certificados Serie A un monto superior al excedente, en caso de haberlo, de (x) las montos totales distribuidos a Ares conforme a los numerales (4) y (5) de la Cláusula 12(b)(i) anterior, por lo que respecta a las Distribuciones en Pesos o conforme a los numerales (4) y (5) de la Cláusula 12(b)(ii) anterior, por lo que respecta a Distribuciones en Dólares, entre (y) los impuestos a nivel federal, estatal y local en México y en los Estados Unidos de América (incluyendo cualquier estimado de los pagos de impuesto sobre la renta en México que el Fideicomiso deba realizar a nombre de Ares con respecto a dichas distribuciones), pagadero por Ares en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, según sea determinado aplicando la Tasa de Impuestos Asumida que esté en vigor en el ejercicio fiscal en el que la obligación fiscal respectiva haya surgido.

(d) Monto Distribuible Series B. El Administrador determinará, a su discreción, el monto en Pesos depositado en la Cuenta de Distribuciones de la Serie B que corresponda a una Serie B en particular, derivado de una Inversión realizada con el producto de la colocación de Certificados de dicha Serie B, que será distribuido a los Tenedores de Certificados de dicha Serie B y al Co-Inversionista de la Serie B en cada Fecha de Distribución (respecto de cualquier Serie B, el “Monto Distribuible Serie B”); en el entendido, además, que dicha determinación deberá tomar en cuenta los ajustes a los que se refiere la Cláusula 12.1(h) siguiente.

(e) Distribuciones Serie B. Con por lo menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador notificará al Fiduciario y al Representante Común del Monto Distribuible Serie B a ser distribuido a los Tenedores de Certificados Serie B de una Serie B en particular y al Co-Inversionista de la Serie B en dicha Fecha de Distribución.

El Monto Distribuible Serie B para dicha Fecha de Distribución será notificado por escrito a Indeval (o a través de los medios que Indeval determine) y al Representante Común, y publicado a través de Emisnet u otros medios apropiados por el Fiduciario con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a dicha Fecha de Distribución, en el entendido, que el aviso a Indeval, deberá incluir (i) el Monto Distribuible Serie B, y (ii) la Fecha de Distribución correspondiente. El Fiduciario deberá distribuir el Monto Distribuible Serie B

en la Fecha de Distribución correspondiente a los Tenedores de Certificados Serie B de dicha Serie B en particular, y una vez pagado el “Retorno de Capital” y el “Retorno Preferente” a los Tenedores de Certificados Serie B de dicha Serie B de conformidad con los incisos descritos a continuación en la cascada de distribución, el Fiduciario deberá distribuir la Distribución por Desempeño Serie B respecto de dicha Serie B en particular al Co-Inversionista de la Serie B (o cualquier Afiliada del Co-Inversionista de la Serie B según se le instruya por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar; en el entendido, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible Serie B de dicha Serie B depositado en la Cuenta de Distribuciones de la Serie B respectiva en dicha fecha para pagar cualesquiera (y) montos debidos y pagaderos de principal o cualquier adeudo de intereses, accesorios o por cualquier otro concepto vencido y pagadero bajo cualquier Línea de Suscripción; (z) montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador o del Co-Inversionista de la Serie B conforme a la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración:

(1) *Primero. Retorno de Capital.* El 100% (cien por ciento) a los Tenedores de Certificados Serie B de dicha Serie B en particular, a prorrata (basado en el número de Certificados Serie B de dicha Serie B de los que son titulares dichos Tenedores), hasta que dichos Tenedores de Certificados Serie B hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Total Invertido en relación con dicha Serie B de Certificados;

(2) *Tercer. Retorno Preferente.* El 100% (cien por ciento) a los Tenedores de Certificados Serie B de dicha Serie B en particular, a prorrata (basado en el número de Certificados Serie B de dicha Serie B de los que sean titulares dichos Tenedores), hasta que dichos Tenedores de Certificados Serie B hayan recibido Distribuciones acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno Serie B equivalente al Porcentaje de Retorno Preferente Aplicable, respecto del Monto Total Invertido en relación con dicha Serie B de Certificados;

(3) *Tercero. Alcance.* El Porcentaje de Alcance Serie B Aplicable al Co-Inversionista de la Serie B (o cualquier Afiliada del Co-Inversionista de la Serie B según se le instruya por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, por concepto de Distribución por Desempeño Serie B respecto de dicha Serie B en particular, y el resultado de restar 100% (cien por ciento) menos el Porcentaje de Alcance Serie B Aplicable a los Tenedores de Certificados Serie B de dicha Serie B en particular a los Tenedores de Certificados Serie B de dicha Serie B, a prorrata (basado en el número de Certificados Serie B de la Serie B respectiva de los que sean titulares dichos Tenedores), hasta que el Co-Inversionista de la Serie B haya recibido una Distribución por Desempeño Serie B respecto de dicha Serie B total acumulada conforme al presente numeral (3) equivalente al Porcentaje de Distribución por Desempeño Serie B Aplicable de la suma de (y) las Distribuciones acumuladas que reciban los Tenedores de Certificados Serie B de dicha Serie B conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (3) más (z) las Distribuciones por Desempeño Serie B respecto de dicha Serie B totales acumuladas que reciba el Co-Inversionista de la Serie B conforme al presente numeral (3); y

(4) *Cuarto*, posteriormente, (i) el resultado de restar 100% (cien por ciento) menos el Porcentaje de Distribución por Desempeño Serie B Aplicable a los Tenedores de Certificados Serie B de dicha Serie B en particular, a prorrata (basado en el número de Certificados Serie B de dicha Serie B de los que sean titulares

dichos Tenedores), y (ii) el Porcentaje de Distribución por Desempeño Serie B Aplicable al Co-Inversionista de la Serie B (o a cualquier Afiliada del Co-Inversionista de la Serie B según se le instruya por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, por concepto de Distribución por Desempeño Serie B respecto de dicha Serie B.

Para evitar cualquier duda, el Monto Distribuible Serie B respecto de una Serie B en particular no incluye cantidades recibidas por emisiones de Certificados Serie A o Certificados de otras Series B, o fondos derivados de Desinversiones relacionadas a una parte de las Inversiones que han sido fondeadas con cantidades provenientes de la emisión de Certificados Serie A o Certificados de otras Series B; en el entendido, que dichas cantidades deberán ser distribuidas a los Tenedores de los Certificados Serie A o a los Tenedores de Certificados de otras Series B, según corresponda, exclusivamente conforme a los términos establecidos en la Cláusula 12.1(b) y en la Cláusula 12.1(e) del Contrato de Fideicomiso.

(f) Derechos de Reembolso Serie B. Respecto de cada Serie B, si en la Fecha de Determinación de Reembolso Serie B, el Co-Inversionista de la Serie B, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, recibe Distribuciones por Desempeño Serie B respecto de dicha Serie B en particular totales acumuladas conforme a los numerales (3) y (4) de la Cláusula 12.1(e) anterior que excedan del Porcentaje de Distribución por Desempeño Serie B Aplicable de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores de Certificados Serie B de dicha Serie B y al Co-Inversionista de la Serie B, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, conforme a los numerales (2), (3) y (4) de dicho inciso (e) anterior de esta Cláusula 12.1, el Co-Inversionista de la Serie B deberá, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario dichas cantidades excedentes y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores de Certificados Serie B de dicha Serie B a prorrata (basado en el número de Certificados Serie B de dicha Serie B de los que sean titulares dichos Tenedores) inmediatamente a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades, en el entendido, que en caso de que el Co-Inversionista de la Serie B no devuelva al Fiduciario dichas cantidades excedentes dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, el Co-Inversionista de la Serie B deberá pagar intereses moratorios sobre dichas cantidades no pagadas desde la fecha de incumplimiento y hasta la de su total liquidación, a razón de aplicarles una tasa de interés anual equivalente a lo que resulte de multiplicar por dos la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 (veintiocho) días (TIIE) (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), publicada en el Diario Oficial de la Federación por el Banco de México. No obstante lo anterior, en ningún caso el Co-Inversionista de la Serie B estará obligado a rembolsar a los Tenedores de Certificados Serie B de dicha Serie B un monto superior al excedente, en caso de haberlo, de (x) los montos totales distribuidos al Co-Inversionista de la Serie B conforme a la Cláusula 12.1(e)(3) y la Cláusula 12.1(e)(4) respecto de dicha Serie B, entre (y) los impuestos a nivel federal, estatal y local en México y en los Estados Unidos de América (incluyendo cualquier estimado de cualesquier pagos de impuesto sobre la renta en México que el Fideicomiso deba realizar a nombre del Co-Inversionista de la Serie B con respecto a dichas distribuciones), pagaderos por el Co-Inversionista de la Serie B en su capacidad de fideicomisario en segundo lugar, según sea determinado aplicando la Tasa de Impuestos Asumida que esté en vigor en el ejercicio fiscal en el que la obligación fiscal respectiva haya surgido.

(g) Cálculo de las Distribuciones y de los Gastos de Administración. Conforme al mandato del Auditor

Externo, será obligación del Auditor Externo revisar en todo momento el cálculo de (i) los Gastos de Administración; y (iii) las Distribuciones realizadas al amparo de esta Cláusula.

(h) Reducción Fiscal. No obstante cualquier otra disposición contenida en la presente Cláusula 12.1, en la medida en la que el Administrador cuente con la información necesaria para cumplir con lo dispuesto en el presente inciso (h), el Administrador, al momento de determinar el Monto Distribuible Serie A en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie A en Dólares, según sea el caso, o cualesquier Monto Distribuible Serie B para cada Fecha de Distribución, deberá tomar en consideración lo siguiente: (i) cualquier obligación de pagar impuestos o de retener impuestos que sea impuesta a cualquier Vehículo de Inversión o al Fideicomiso conforme a las leyes fiscales de México, de los Estados Unidos de América, o de cualquier otra jurisdicción será atribuida a aquellos Tenedores o a Ares o el Co-Inversionista de la Serie B, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, que, de no ser por los mismos, dichos impuestos y/o retenciones no se hubieren impuesto al Vehículo de Inversión respectivo o al Fideicomiso, y distribuciones por un monto equivalente a dichos impuestos deberán ser entregadas a los demás Tenedores o a Ares o el Co-Inversionista de la Serie B en su carácter de fideicomisario en segundo lugar; y (ii) adicionalmente, si los impuestos pagaderos por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión al gobierno de México (o a cualquier subdivisión política, agencia o dependencia del mismo) se ven reducidos en virtud de la situación de la tenencia directa o indirecta de cualquier Tenedor como Inversionista no Sujeto a Impuestos (la “Reducción Fiscal”), las distribuciones a dicho Tenedor conforme a lo previsto en el inciso (b) o el inciso (e) anterior, según sea aplicable, serán ajustadas a efecto de que dicho Tenedor reciba distribuciones según las mismas sean ajustadas conforme al presente inciso (h), equivalentes a la suma de (1) las distribuciones que dichas Personas hubieran recibido si no hubiere existido dicha Reducción Fiscal, más (2) el Monto Distribuible Serie A en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie A en Dólares, según sea el caso, o cualesquier Monto Distribuible Serie B adicional que resulte de la Reducción Fiscal atribuible a dicho Inversionista no Sujeto a Impuestos. El presente inciso (h) se incluirá en todos los documentos que gobiernen los Vehículos de Inversión. El Administrador no estará obligado a cumplir con lo dispuesto en el presente inciso (h), en caso de que no le sea proporcionada la información necesaria para dichos efectos.

(i) Entrega de Reembolsos de ISR. Respecto del ISR que haya sido pagado a las autoridades fiscales por el Fiduciario y/o los fiduciarios de los Vehículos de Inversión que se sujeten al régimen establecido en el artículo 13 de la LISR, o por cualquier tercero por cuenta del Fiduciario y/o los fiduciarios de los Vehículos de Inversión, que sea atribuible a cualquier Tenedor que sea un Inversionista no Sujeto a Impuestos, el Fiduciario y los fiduciarios de dichos Vehículos de Inversión (y el Administrador en representación de los mismos) quedan autorizados para: (i) solicitar a las autoridades fiscales la devolución de dicho impuesto, y (ii) contratar a terceros para realizar dicha solicitud y tramitar la devolución en los términos que el Administrador estime convenientes. Las cantidades de dichos impuestos que sean devueltas por las autoridades fiscales, netas de los gastos asociados a dicha devolución (incluyendo honorarios a terceros), serán distribuidas a los Tenedores que sean Inversionistas no Sujetos a Impuestos y no se considerarán Distribuciones.

(j) Distribución de Impuestos. No obstante cualquier disposición en contrario contenida en el Contrato de Fideicomiso, respecto de cada ejercicio fiscal, Ares y el Co-Inversionista de la Serie B tendrán derecho a recibir distribuciones en efectivo del Fideicomiso (después de tomar en cuenta cualesquier otras Distribuciones por Desempeño recibidas por Ares o el Co-Inversionista de la Serie B de conformidad con la

Sección 12.1(b) y (e), según sea aplicable, en dicho ejercicio fiscal tomando en cuenta los pagos provisionales de impuesto sobre la renta en México realizados por el Fideicomiso en nombre de Ares o del Co-Inversionista de la Serie B, según sea aplicable) en montos que resulten suficientes para que Ares o el Co-Inversionista de la Serie B y sus socios o miembros directos o indirectos paguen cualquier impuesto federal, estatal o local, en México o en Estados Unidos (excluyendo sanciones), incluyendo la obligación de llevar a cabo pagos provisionales respecto de los mismos, determinados aplicando la Tasa de Impuestos Asumida vigente en el ejercicio fiscal en el que surja la obligación tributaria. El cálculo se hará suponiendo que los ingresos gravables o la pérdida fiscal de Ares o del Co-Inversionista de la Serie B, según sea aplicable, son los únicos ingresos gravables o la pérdida fiscal de Ares. Cualesquier montos distribuidos de conformidad con la presente Cláusula 12.1(j) se considerará un pago por adelantado contra la siguiente distribución pagadera a Ares o al Co-Inversionista de la Serie B, según sea aplicable, según se describe en la Cláusula 12.1(b) o Cláusula 12.1(e), según sea aplicable, y deberá compensar dichas distribuciones.

(k) Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en este Contrato, Ares y el Co-Inversionista de la Serie B podrán elegir en cualquier momento aplazar la distribución de (o imponer condiciones sobre el derecho a recibir en el futuro) toda o parte de cualquier distribución en efectivo que de cualquier otra manera se deba realizar a Ares o al Co-Inversionista de la Serie B de conformidad con la Sección 12.1(b) o la Sección 12.1(e), según sea aplicable, y podrán implementar las disposiciones de esta Sección 12.1(k). Cualquier cantidad que no se distribuya a Ares o al Co-Inversionista de la Serie B debido a lo dispuesto en la oración anterior, a discreción exclusiva de Ares o del Co-Inversionista de la Serie B, será retenida por el Fideicomiso y/o un Vehículo de Inversión en nombre de Ares o del Co-Inversionista de la Serie B o se distribuirá a los Tenedores aplicables de conformidad con la Sección 12.1(b) o la Sección 12.1(e), según corresponda. Si cualquier cantidad con respecto a algún Tenedor no se distribuye a Ares o al Co-Inversionista de la Serie B conforme a lo establecido en esta Sección 12.1(k), entonces sujeto al cumplimiento de cualquier condición aplicable, Ares o el Co-Inversionista de la Serie B a su entera discreción podrán elegir distribuir a Ares o al Co-Inversionista de la Serie B, según sea aplicable, toda o parte de cualquier distribución posterior en efectivo que de cualquier otra manera deba ser distribuida a dicho Tenedor hasta que Ares o el Co-Inversionista de la Serie B haya recibido el mismo importe agregado de distribuciones en efectivo con respecto a dicho Tenedor que habría recibido si no hubiera elegido diferir dichas distribuciones con respecto a dicho Tenedor de conformidad con lo establecido en la primera oración de esta Sección 12.1(k).

Contratos y acuerdos:

Contrato de fideicomiso.

El 16 de abril de 2021, Ares, en su carácter de fideicomitente; y el Fiduciario, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/6239 denominado como “Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239” (antes de la sustitución fiduciaria como “Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625”), según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado, renovado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, (el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”).

Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión.

CONVENIO MODIFICATORIO Y DE REEXPRESIÓN (el “Convenio Modificatorio” o el “Convenio”) AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO CIB/3625 de fecha 20 de mayo de 2021 (el “Contrato de Fideicomiso”), que celebran Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V., en su carácter de fideicomitente, Co-Inversionista y fideicomisario en segundo lugar (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 Fiduciario, las “Partes”), compareciendo al presente Convenio Modificatorio, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, derivado de adquirir conforme al presente Convenio Modificatorio, el carácter de representante común de los Tenedores (en dicho carácter, el “Representante Común”), y Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V., derivado de adquirir conforme al presente 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.

Segundo Convenio Modificatorio y de Reexpresión.

Con fecha 19 de julio de 2023, se celebró un segundo convenio modificatorio y de reexpresión al Fideicomiso a efecto de ajustar solo el plazo de entrega del Reporte de Desempeño del Administrador para el cuarto trimestre, sin que esto haya modificado negativamente los derechos y obligaciones de los Tenedores.

Tercer Convenio Modificatorio y de Reexpresión.

Con fecha 22 de enero de 2025, se celebró un tercer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato del Fideicomiso a efecto de atender las resoluciones unánimes fuera de asamblea de Tenedores del 15 de noviembre de 2024, en donde se aprobaron 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; en este sentido, a partir de esta fecha el nombre del Fideicomiso es “Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625” y sin que esto implique algún cambio de la operación del Fideicomiso o su vigencia.

El 21 de julio de 2025 se celebró una asamblea de Tenedores en donde se aprobó la sustitución de CIBanco, S.A., como fiduciario del Fideicomiso, para ser sustituido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria.

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/3625” a “F/6239”; y iv) el nombre del Fideicomiso, para efectos legales y fiscales, es “Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239”.

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239 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.

Partes del Fideicomiso.

Partes del Fideicomiso	
Fideicomitente, Co-Inversionista y Fideicomisario en segundo lugar:	Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. (en adelante “Co-Inversionista Ares”).

Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los certificados.
Administrador:	Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario Sustituto	Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Fiduciario Sustituido:	CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Antecedentes:

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 “A”, el cual es modificado y re-expresado mediante el presente 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 de conformidad con lo establecido en el Nuevo Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante), otorgue créditos y financiamientos a 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 inmobiliarios. 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 Managers III, 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 presente Convenio Modificatorio (el “Nuevo Contrato de Fideicomiso”).

Tercero. Mediante carta instrucción de fecha 20 de mayo de 2021 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 presente Convenio Modificatorio, copia de dicha carta instrucción se agrega al presente como Anexo “B” (la “Carta de Instrucción”).

Sección 1.1 Términos Definidos.

Los términos definidos utilizados con mayúscula inicial y que no sean definidos de modo expreso en la presente Cláusula, tendrán el significado que se les atribuye en el Nuevo Contrato de Fideicomiso.

“Administrador” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Convenio Modificadorio.

“Carta de Instrucción” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el antecedente tercero del presente Convenio Modificadorio.

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

“Convenio Modificadorio” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Convenio Modificadorio.

“Fideicomitente” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Convenio Modificadorio.

“Fiduciario” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Convenio Modificadorio.

“Nuevo Contrato de Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el antecedente segundo del presente Convenio Modificadorio. “Partes” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Convenio Modificadorio.

“Representante Común” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Convenio Modificadorio.

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 “C” y que constituye el Nuevo Contrato de Fideicomiso.

Sección 2.2 Comparecencia del Representante Común y Administrador.

Mediante la firma del presente 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 presente 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.

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.

Cláusula 2.1. Constitución del Fideicomiso; Aceptación del Nombramiento del Fiduciario.

(a) Constitución del Fideicomiso. Ares, en su carácter de fideicomitente, en este acto (i) transfiere la cantidad de US\$1 al Fiduciario como aportación inicial (la “Aportación Inicial”) para la constitución del Fideicomiso, y (ii) nombra a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato del Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso de conformidad con este Contrato y la Ley Aplicable, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario establecidas en el Contrato del Fideicomiso y en la Ley Aplicable. Las partes en este acto convienen que la Aportación Inicial de Ares, en su carácter de fideicomitente, deberá ser revertida por el Fiduciario dentro del Día Hábil siguiente a la Fecha de la Oferta Pública Inicial a favor de Ares.

(b) Aceptación del Nombramiento del Fiduciario. El Fiduciario en este acto (i) acepta su nombramiento como Fiduciario del Contrato del Fideicomiso y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del Contrato del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión y la Ley Aplicable; (ii) recibe la Aportación Inicial de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso; y (iii) reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario en este acto queda autorizado para tomar todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del Contrato del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión y la Ley Aplicable, y en este acto se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en cada caso, según lo indique el Administrador y/o quien esté facultado para instruirlo, de conformidad con este Contrato.

Cláusula 2.2. Patrimonio del Fideicomiso.

Durante la vigencia del Contrato del Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso que se constituye en este acto se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (conjuntamente, el “Patrimonio del Fideicomiso”):

(a) la Aportación Inicial;

(b) el Monto de la Emisión Inicial de cada Serie, cualquier monto que resulte de las Emisiones Adicionales de cada Serie (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

(c) los derechos fideicomisarios o participaciones en el capital de Vehículos de Inversión, incluyendo el Fideicomiso de Inversión México, que adquiera el Fiduciario, directa o indirectamente, para realizar Inversiones, conforme a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos, así como los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Gastos;

(d) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión, conforme a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);

(e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato del Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;

(f) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 13.2 de este Contrato;

(g) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, este Contrato;

(h) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

(i) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los frutos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

En cumplimiento a lo dispuesto en la regla 5.1 de la Circular 1/2005, a la fecha del Contrato del Fideicomiso, el inventario inicial respecto del Patrimonio del Fideicomiso es el descrito en el inciso (a) de esta Cláusula 2.2 para todos los efectos a que haya lugar, conservando el Fideicomitente una copia del Contrato del Fideicomiso cuya firma se entenderá como acuse de dicho inventario, el cual se modificará de tiempo en tiempo durante la vigencia del Contrato del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso queda irrevocablemente destinado a la realización de los Fines del Fideicomiso, encomendándose al Fiduciario su puntual y debido cumplimiento, quien en todo momento deberá actuar como buen paterfamilias; en el entendido, que el Fiduciario tendrá todos los poderes generales y facultades que resulten necesarias o convenientes para el cumplimiento de tales fines; en el entendido, además, que los poderes del Fiduciario estarán sujetos en todo momento a las limitaciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso y la Ley Aplicable

Cláusula 2.3. Partes del Fideicomiso.

Las partes de este Contrato son las siguientes:

Fideicomitente, Co-Inversionista y fideicomisario en segundo lugar: Ares o cualquier otra Persona que lo sustituya.

Fideicomitente, Co-Inversionista y fideicomisario en segundo lugar: Co-Inversionista de la Serie B, en caso de resultar aplicable.

Administrador: Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V., o cualquier otra Persona que lo sustituya.

Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier entidad que la sustituya.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato del Fideicomiso.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o cualquier entidad que la sustituya.

Cláusula 2.4. Fines del Fideicomiso.

Los fines de este Contrato (los “Fines del Fideicomiso”) son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la presente Cláusula 2.4 y en el Contrato del Fideicomiso, incluyendo:

(i) realizar Inversiones a través de Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en la Cláusula VI del Contrato del Fideicomiso, incluyendo el Fideicomiso de Inversión México;

(ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso;

(iii) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato del Fideicomiso; y

(iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato del Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula 2.1 del Contrato de Administración), le instruya al Fiduciario por escrito (en cada caso, de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso), que el Administrador o dicha otra Persona considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato del Fideicomiso. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

(a) ser el único y legítimo propietario, y mantener y conservar la propiedad y titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia de este Contrato, conforme a los términos y condiciones del Contrato del Fideicomiso;

(b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato del Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato del Fideicomiso, así como constituir y en caso de ser aplicable reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría;

(c) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados en el RNV, llevar a cabo cualquier Emisión Inicial de Certificados y oferta pública restringida de los Certificados (incluyendo la celebración del Contrato de Colocación), y llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso;

(d) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones, celebrar, firmar y presentar cualesquier documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la Bolsa de Valores correspondiente;

(e) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener y /o actualizar el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la Bolsa de Valores correspondiente;

(f) celebrar, firmar y depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada Título;

(g) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VI del Contrato del Fideicomiso, y otorgar créditos y financiamientos a Vehículos de Inversión conforme a lo previsto en el Contrato del Fideicomiso;

(h) (i) 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 del 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; y (ii) llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con la Cláusula 7.1, y llevar a cabo las Emisiones Adicionales de Certificados correspondientes a dichas Llamadas de Capital;

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

(j) contratar al Auditor Externo y sustituir a dicho Auditor Externo de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso de Fideicomiso;

(k) contratar y, según sea aplicable, sustituir, al Valuador Independiente y al Proveedor de Precios de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso de Fideicomiso;

(l) pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, todas las obligaciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Contrato y los demás Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, la obligación de hacer Distribuciones conforme a los términos del Contrato del Fideicomiso, la de pagar los Gastos del Fideicomiso y Gastos de Inversión, en cada caso, precisamente en los términos establecidos en el Contrato del Fideicomiso;

(m) preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Contrato y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Contrato y cualquier otro contrato del que el Fiduciario sea parte;

(n) preparar y proporcionar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(o) conforme a las instrucciones del Administrador, invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en la Cláusula 10.2 del Contrato del Fideicomiso;

(p) conforme a las instrucciones del Administrador, abrir y mantener una o más cuentas bancarias denominadas en Pesos o Dólares, según se requiera, a nombre del Fiduciario;

(q) conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares según sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de

reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas; en el entendido, que el Fiduciario no será personalmente responsable por cualesquiera pérdidas derivadas de dichas operaciones cambiarias cuando actúe bajo las instrucciones del Administrador, salvo en el caso que dichas pérdidas se deriven de la negligencia, dolo, fraude o mala fe por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(r) a más tardar dentro del Día Hábil siguiente a la fecha de firma del Contrato del Fideicomiso, otorgar en favor de las personas señaladas por el Administrador, un poder general para actos de administración, para ser ejercido conjunta o separadamente, 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 devolución 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 Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la SHCP; así como revocar los poderes otorgados a los que se refiere el presente párrafo, cuando sea instruido para tales efectos;

(s) a más tardar dentro del Día Hábil siguiente a la fecha de firma del Contrato del Fideicomiso, otorgar en favor de las personas señaladas por el Administrador, un poder general para actos de administración, para ser ejercido conjunta o separadamente, con respecto de asuntos relacionados con el impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos de América (*U.S. Federal Income Tax*), limitado exclusivamente con el propósito de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, arreglos, solicitudes de devolución y declaraciones relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones del impuesto federal sobre la renta de Estados Unidos de América (*U.S. Federal Income Tax*) del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, preparar y firmar los formatos o declaraciones respecto del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos de América (*U.S. Federal Income Tax*) en representación del Fideicomiso, o en representación del Fideicomiso, con respecto a cualquier subsidiaria del Fideicomiso); así como revocar los poderes otorgados a los que se refiere el presente párrafo, cuando sea instruido para tales efectos;

(t) conforme a las instrucciones del Comité Técnico, celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, y otorgar y revocar los poderes que se establecen en el Contrato de Administración;

(u) otorgar y revocar los poderes que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que le instruyan el Administrador y/o el Representante Común de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 20.7 del Contrato del Fideicomiso y en el Contrato de Administración;

(v) según sea el caso, celebrar un Contrato de Administración Sustituto con un administrador sustituto, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto reciba y en los términos establecidos en el Contrato de Administración;

(w) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés de los financiamientos obtenidos por el Fideicomiso o por los Vehículos de Inversión en los términos que se describen en el Contrato del Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(x) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, de conformidad con los términos de la Cláusula VIII del Contrato del Fideicomiso, así como otorgar garantías y/o constituir cualquier otro gravámenes o carga (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y únicamente con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

(y) llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XII del Contrato del Fideicomiso;

(z) contratar, y en su caso sustituir al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;

(aa) contratar, y en su caso sustituir a los Asesores Independientes a solicitud del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso, siendo ésta última la encargada de confirmar la independencia de los mismos, de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso;

(bb) de conformidad con las instrucciones previas del Administrador contratar Seguros, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración;

(cc) de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar los contratos de prestación de servicios con el Administrador y/o Partes Relacionadas del Administrador, a los que se refiere la Cláusula IX de este Contrato, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el mismo;

(dd) cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE; en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en la CUAE respecto del consejo de administración y director general de la emisora serán llevadas a cabo por el Comité Técnico y el Fiduciario (conforme a las instrucciones previas del Comité Técnico, según sea aplicable), respectivamente, según se describe en la CUAE;

(ee) llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias a efecto de cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 18 y demás aplicables de la LFIORPI, así como presentar los avisos a los que hacen referencia los artículos 23, 24 y demás aplicables de la LFIORPI, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;

(ff) de conformidad con las instrucciones del Administrador, designar ante la SHCP a un representante encargado del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la LFIORPI, y mantener vigente dicha designación;

(gg) en la Fecha de la Oferta Pública Inicial, pagar los Gastos de la Emisión Inicial respectivos, (o reembolsar a Ares, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por Ares o cualquiera de sus Afiliadas), de conformidad con un memorándum de flujos (*funds flow memorandum*), a ser celebrado entre el Fiduciario, el Administrador y el Intermediario Colocador, el cual deberá incluir la siguiente información: (i) nombre del beneficiario; (ii) número de cuenta; (iii) CLABE; y (iv) institución bancaria ante la cual se tiene la cuenta abierta;

(hh) de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar un Contrato de Colocación con el Intermediario Colocador;

(ii) de conformidad con las instrucciones del Administrador, crear un Fideicomiso de Gastos para pagar los Gastos de Inversión de conformidad con la Cláusula 7.5;

(jj) mantener un registro del Monto de las Emisiones Iniciales y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso, de cada Serie de Certificados, identificando las cantidades aportadas por cada Tenedor;

(kk) llevar a cabo una reapertura o aumentar el Monto Máximo de la Emisión o del Monto Máximo de la Serie de cualquier Serie de Certificados, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato del Fideicomiso;

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

(mm) realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato del Fideicomiso surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción de este Contrato y cualquier modificación al mismo en el RUG y mantener vigente dicha inscripción por el plazo de vigencia del mismo conforme a lo establecido en la Cláusula 19.7 del Contrato del Fideicomiso;

(nn) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros especialistas que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en términos de lo establecido en la Cláusula 4.3 del Contrato del Fideicomiso de Fideicomiso;

(oo) contratar una o varias Líneas de Suscripción y celebrar los Convenios de Línea de Suscripción correspondientes, conforme a las instrucciones del Administrador y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los montos a ser obtenidos como préstamos, endeudamiento o pasivo en relación con las Líneas de Suscripción no podrán exceder los Compromisos Restantes de los Tenedores;

(pp) cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en los Convenios de Líneas de Suscripción;
y

(qq) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, cualesquier disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, y/o la Ley Aplicable, en cada caso, según lo indique el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato del Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario, de conformidad con los términos de este Contrato.

CLÁUSULA III: CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS “SERIE A”

Cláusula 3.3. Títulos de los Certificados “Serie A”.

Los Certificados “Serie A” emitidos por el Fiduciario estarán documentados en un solo Título global que ampare todos los Certificados “Serie A” emitidos a la fecha correspondiente el cual estará regido bajo las leyes de México. El Título de los Certificados “Serie A” correspondiente a Emisiones de Certificados “Serie A” anteriores será canjeado cada vez que se lleve a cabo una Emisión Adicional de Certificados “Serie A” por un nuevo Título que represente todos los Certificados “Serie A” (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional de Certificados “Serie A”). Cada Título emitido por el Fiduciario deberá ser depositado en Indeval y cumplir con todos los requisitos legales de conformidad con la LMV, la Circular Única y cualquier otra Ley Aplicable. El Título representativo de los Certificados “Serie A” que se emitan en relación con la Emisión Inicial de los Certificados “Serie A” será depositado por el Fiduciario en Indeval en o antes de la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados “Serie A”; en el entendido, que en relación con cualquier Emisión Adicional de Certificados “Serie A”, el Título anterior de Certificados “Serie A” será canjeado por un nuevo Título que represente todos los Certificados “Serie A” (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional de Certificados “Serie A”) a más tardar en la fecha en que se lleve a cabo dicha Emisión Adicional.

Cláusula 3.2. Inscripción y Listado; Actualización.

A efecto de que el Fiduciario lleve a cabo las Emisiones de Certificados “Serie A” conforme a la Cláusula 3.1 anterior, el Fiduciario deberá cumplir con lo siguiente:

(a) Oferta Pública Inicial. Respecto de la Emisión Inicial de Certificados “Serie A”, el Fiduciario se obliga a llevar a cabo aquellos actos que resulten necesarios o convenientes para solicitar y obtener de la CNBV, la

Bolsa de Valores correspondiente, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental las autorizaciones, inscripciones y registros necesarios para realizar la oferta pública restringida de los Certificados “Serie A” en México, incluyendo (i) la inscripción de dichos Certificados “Serie A” en el RNV y su listado en la Bolsa de Valores correspondiente, y (ii) el depósito del Título que documente dichos Certificados “Serie A” en Indeval.

(b) Emisiones Adicionales. Respecto de y previo a cualquier Emisión Adicional de Certificados “Serie A” y en el contexto del proceso de Llamadas de Capital, el Fiduciario deberá solicitar y obtener de la CNBV la autorización de la actualización de la inscripción de los Certificados “Serie A” en el RNV en términos del artículo 14, fracción II, tercer párrafo de la Circular Única, y llevar a cabo aquellos actos que resulten necesarios o convenientes para solicitar y obtener de la CNBV, la Bolsa de Valores correspondiente, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental las autorizaciones, inscripciones y registros necesarios para que los Certificados “Serie A” objeto de las Emisiones Adicionales de Certificados “Serie A” sean entregados a los Tenedores correspondientes, incluyendo (i) la inscripción de dichos Certificados “Serie A” en el RNV y su listado en la Bolsa de Valores correspondiente, (ii) el canje del Título, y (iii) el depósito del Título que documente todos los Certificados “Serie A” (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional de Certificados “Serie A”) en Indeval.

Cláusula 3.3. Títulos de los Certificados “Serie A”.

Los Certificados “Serie A” emitidos por el Fiduciario estarán documentados en un solo Título global que ampare todos los Certificados “Serie A” emitidos a la fecha correspondiente el cual estará regido bajo las leyes de México. El Título de los Certificados “Serie A” correspondiente a Emisiones de Certificados “Serie A” anteriores será canjeado cada vez que se lleve a cabo una Emisión Adicional de Certificados “Serie A” por un nuevo Título que represente todos los Certificados “Serie A” (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional de Certificados “Serie A”). Cada Título emitido por el Fiduciario deberá ser depositado en Indeval y cumplir con todos los requisitos legales de conformidad con la LMV, la Circular Única y cualquier otra Ley Aplicable. El Título representativo de los Certificados “Serie A” que se emitan en relación con la Emisión Inicial de los Certificados “Serie A” será depositado por el Fiduciario en Indeval en o antes de la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados “Serie A”; en el entendido, que en relación con cualquier Emisión Adicional de Certificados “Serie A”, el Título anterior de Certificados “Serie A” será canjeado por un nuevo Título que represente todos los Certificados “Serie A” (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional de Certificados “Serie A”) a más tardar en la fecha en que se lleve a cabo dicha Emisión Adicional.

Cláusula 3.4. Términos y Condiciones de los Certificados “Serie A”.

Los términos y condiciones de los Certificados “Serie A” se establecerán en el Acta de Emisión y en el Título respectivo de dichos Certificados “Serie A”; en el entendido, que todos los Certificados “Serie A” se considerarán parte de una misma Emisión y deberán contener los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos; en el entendido, que de conformidad con las fórmulas contenidas en la Cláusula 7.1 el precio de colocación podrá ser diferente en cada Emisión Adicional de Certificados “Serie A”.

Cláusula 3.5 Autorización de los Tenedores.

Los Tenedores en virtud de la adquisición de Certificados de cualquier Serie, (i) se adherirán a y estarán sujetos a los términos del Contrato del Fideicomiso, el Acta de Emisión y sus respectivos Títulos, incluyendo, la sumisión a la jurisdicción contenida en la Cláusula 19.6 del Contrato del Fideicomiso y las aceptaciones, reconocimientos y autorizaciones a que se refieren las Cláusulas 6.3 y 6.4 del Contrato del Fideicomiso de Fideicomiso , y (ii) acuerdan proporcionar al Fiduciario y al Administrador, y autorizar e instruir de forma irrevocable a los intermediarios financieros a través de los cuáles detentan sus respectivos Certificados, para que proporcionen al Fiduciario y al Administrador, toda la información que pueda ser requerida por el Fiduciario o el Administrador para determinar cualquier retención o pago de impuestos requeridos en relación con las transacciones contempladas en el Contrato del Fideicomiso. Adicionalmente, los Tenedores en virtud de la adquisición de Certificados de cualquier “Serie A” Autorizan e instruyen de forma irrevocable al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador para que entreguen a cualquier Autoridad Gubernamental cualquier información que pueda ser requerida conforme a la Ley Aplicable.

Cláusula 3.6 Colocación.

Con el fin de llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados “Serie A” en la Fecha de la Oferta Pública Inicial, el Fiduciario deberá celebrar un contrato de colocación con el Intermediario Colocador (el “Contrato de Colocación”), en los términos y sujeto a las condiciones instruidas por el Administrador.

CLÁUSULA III-BIS 1: REAPERTURA DE LA EMISIÓN.

Cláusula 3.1-Bis 1 Reapertura de la Emisión. Las partes del Contrato del Fideicomiso en este acto acuerdan que 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 del 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.

CLÁUSULA IV: ÓRGANOS DE GOBIERNO DEL FIDEICOMISO

Cláusula 4.1. Asambleas de Tenedores.

(a) Procedimientos para Asambleas de Tenedores. Las Asambleas de Tenedores se regirán de conformidad con lo siguiente:

(i) Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores de todas las Series de Certificados en circulación (por lo cual, todas las Series con derecho a asistir y votar en una Asamblea de Tenedores se llamarán bajo la misma convocatoria) y, en todo lo que no contravenga lo previsto en esta Cláusula, se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, y de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de todas las Series, aún respecto de los ausentes y disidentes. Salvo que se establezca lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, cualquier referencia hecha a Certificados en esta Cláusula 4.1, se entenderá hecha a Certificados de todas las Series.

(ii) Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario, en forma conjunta con el Representante Común, salvo por el caso previsto en el párrafo (iii) siguiente en el que la convocatoria solamente la llevará a cabo el Representante Común sin requerir la participación del Fiduciario. Para efectos de lo anterior, la convocatoria será suscrita por el Fiduciario y el Representante Común de manera conjunta y será publicado (i) por el Fiduciario en Emisnet y (ii) por el Representante Común en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional, en ambos casos conforme al inciso (v) siguiente. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio social del Representante Común y, a falta o imposibilidad para ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

(iii) Los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, tengan por lo menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del

Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, según sea el caso, podrá expedir la convocatoria respectiva.

(iv) Asimismo, el Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común, podrán solicitar, en cualquier momento, al Fiduciario y al Representante Común para que convoquen a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; en el entendido que el Fiduciario y/o el Representante Común, previa publicación de la convocatoria respectiva, deberán contar con el visto bueno del Administrador para su publicación, cuando este sea quien solicitó la convocatoria, en el entendido de que en este último caso, el Administrador deberá otorgarla o rechazarla en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) días naturales, contados a partir de que el Fiduciario y/o el Representante Común haya hecho de su conocimiento la convocatoria respectiva; en el entendido además, que en caso de que el Administrador no notifique su aprobación o rechazo al Representante Común o al Fiduciario dentro del plazo antes mencionado se entenderá que el Administrador ha aprobado la convocatoria respectiva. en el entendido, que el derecho de convocar a dicha Asamblea de Tenedores no implicará la delegación de las facultades atribuidas al Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso o de conformidad con cualquier otra disposición del Contrato de Fideicomiso en favor de la Asamblea de Tenedores, ni derecho alguno de la Asamblea de Tenedores de votar respecto de cualquier asunto expresamente reservado al Comité Técnico conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que lo anterior no constituye una excepción a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso. No obstante lo anterior, si el Fiduciario no llevaren a cabo dicha convocatoria dentro de los 10 (diez) días naturales a partir de la solicitud respectiva, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la emisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de cualquier miembro del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se lleven a cabo únicamente por el Representante Común o, en conjunto, con el Fiduciario, según corresponda, deberán ser firmadas por quien las realice y se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en Emisnet u otros medios apropiados, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse y serán entregadas, en esa misma fecha, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por correo electrónico, según corresponda; en el entendido que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione al Representante Común la constancia correspondiente. En la convocatoria se expresarán (1) los puntos del orden del día que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse y (2) el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la asamblea.

(vi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual dichos Tenedores no se consideren suficientemente informados. Una vez que se declare instalada una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la

reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, se considerará que se abstienen de emitir su voto.

(vii) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se adoptó la resolución respectiva, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

(viii) Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien sus respectivos Certificados y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos, o cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

(ix) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común, quien actuará como presidente y designará a los individuos que actuarán como secretario y escrutador en cada Asamblea de Tenedores.

(x) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto en ese momento, sin distinción de Serie y en dichas Asambleas de Tenedores, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión.

(xi) El secretario de la Asamblea de Tenedores levantará un acta reflejando las resoluciones adoptadas por los Tenedores. En el acta se incluirá una lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes y por los escrutadores. El Representante Común será responsable de conservar el acta firmada de la Asamblea de Tenedores, así como copia de todos los documentos presentados a la consideración de la Asamblea de Tenedores, los cuales podrán, en todo momento, ser consultados por los Tenedores. Los Tenedores tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario y el Administrador tendrán derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores.

(xii) Los Tenedores deberán tener a su disposición, de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en la que se celebre la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día incluidos en dicha convocatoria.

(xiii) Las resoluciones unánimes aprobadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados en circulación con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido aprobadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones sean por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(xiv) El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz pero sin derecho a voto, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores.

(xv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 (cinco) años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente, en el entendido, además que la responsabilidad del Administrador estará limitada según se establece en la Cláusula 20.1 del Contrato de Fideicomiso.

(xvi) En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial de instalación de conformidad con la presente Cláusula 4.1 y éste no sea reunido, se podrá considerar la Asamblea de Tenedores válidamente instalada y con quórum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los que el quórum sí sea reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente.

(b) Autoridad de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para discutir, y en su caso aprobar:

(i) Operaciones del Fideicomiso. Cualesquier operación del Fideicomiso, que pretenda realizarse cuando represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de los Certificados Serie A, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que para efectos de realizar este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera Inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento. Lo anterior, en el entendido, que no resultará necesaria la aprobación descrita en el presente numeral (i) para operaciones relacionadas con una Inversión que se haya realizado exclusivamente con el producto de la Emisión de Certificados de una Serie B, en virtud de que dichas operaciones, en su caso, deberán ser aprobadas por la Asamblea Especial de dicha Serie B de Certificados, según resulte aplicable conforme a los términos del presente Contrato. No obstante lo

anterior, no se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores respecto de cualesquier transacciones llevadas a cabo por un Vehículo de Inversión, incluyendo sin limitación el Fideicomiso de Inversión México, en el que el Fideicomiso haya invertido o haya realizado un compromiso de inversión con la autorización previa de la Asamblea de Tenedores.

(ii) Destino de Llamadas de Capital. El destino de los recursos con respecto a cada Llamada de Capital de Certificados Serie A, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A.

(iii) Operaciones con Conflicto de Intereses. Las operaciones que pretendan realizarse con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (1) que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, de Ares (antes Walton) o del Administrador, o (2) que representen un Conflicto de Interés, en el entendido, que las operaciones a las que se refieren las Cláusulas 9.1 y 9.2 del Contrato de Fideicomiso se regirán por lo establecido en dichas Cláusulas, y en el entendido, además, que los Tenedores que se encuentren en el supuesto establecido en el numeral (1) del presente inciso o que tengan un Conflicto de Interés, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto y no contarán en el nominador o denominador para efectos de determinar si el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores ha sido obtenido o los votos necesarios de los Tenedores han sido obtenidos; y en el entendido, además, que (A) cualesquier operaciones realizadas por el Fideicomiso en un Vehículo de Inversión, ya sea como deuda o capital, no se considerará como una operación con Partes Relacionadas o como una operación que representa un Conflicto de Interés para efectos de la aprobación de la Asamblea de Tenedores requerida en términos del presente inciso (iii), y (B) las operaciones realizadas por el Fideicomiso con un Vehículo Paralelo y/o Co-Inversionista Tercero de conformidad con la Cláusula 6.12 no se considerará como una operación con Partes Relacionadas o como una operación que representa un Conflicto de Interés para efectos de la aprobación de la Asamblea de Tenedores requerida en términos del presente inciso (iii); en la inteligencia que los incisos (A) y (B) no eximirán el requisito de obtener la autorización previa de la Asamblea de Tenedores si el monto de dichas operaciones es igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de los Certificados Serie A, de conformidad con la Cláusula 4.1(b)(i), ni el requisito de obtener la autorización previa del Comité Técnico si el monto de dichas operaciones es igual o mayor al 5% (cinco por ciento), pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de los Certificados Serie A de conformidad con la Cláusula 4.2(l)(ii). Lo anterior, en el entendido, que las operaciones a que se refiere el presente numeral (iii) que pretendan realizarse exclusivamente con el producto de la Emisión de Certificados de una Serie B se deberá aprobar por la Asamblea Especial de dicha Serie B de Certificados. De conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso, cualesquier transacciones llevadas a cabo por cualquier Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso haya invertido con la aprobación de la Asamblea de Tenedores o de los Miembros Independientes del Comité Técnico, que sean celebradas con Partes Relacionadas del Administrador o que representen un Conflicto de Interés, deberán ser aprobadas por el órgano corporativo aplicable a nivel del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea aplicable.

(iv) Remoción del Administrador con Causa. Remover y sustituir al Administrador con causa en el caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, de conformidad con la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso.

(v) Remoción del Administrador sin Causa. Remover y sustituir al Administrador sin causa de conformidad con la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso.

(vi) Remoción y Sustitución del Representante Común. La remoción y/o sustitución del Representante Común de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3 siguiente.

(vii) Remoción y Sustitución del Fiduciario. La remoción y/o sustitución del Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.4 siguiente.

(viii) Terminación anticipada del Fideicomiso. La terminación anticipada del Fideicomiso, según sea propuesto y aprobado por el Administrador, en caso de que se cumplan cada uno de los siguientes supuestos: (1) el Periodo de Inversión haya vencido, (2) todas las Inversiones hayan sido objeto de una total Desinversión o hayan sido declaradas como pérdidas totales por el Administrador, y (3) todo el endeudamiento asumido directa o indirectamente por el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso haya sido repagado, y no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador a su entera discreción (en el entendido, que en caso de que el Administrador haya sido removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos y cada uno de los montos adeudados al Administrador removido de conformidad con el Contrato de Administración hayan sido pagados en su totalidad); en el entendido, que el Administrador deberá obtener un reporte por parte del Auditor Externo que confirme que las aseveraciones hechas por el Administrador en relación con el pago o prescripción en términos de ley de cualesquier contingencias fiscales del Fideicomiso son ciertas; y en el entendido, además, que en el caso de que dicha terminación anticipada del Fideicomiso sea aprobada de conformidad con este inciso, todo y cualquier efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso será distribuido a los Tenedores, Ares (antes Walton) y al Co-Inversionista de la Serie B de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso previo a la terminación del Fideicomiso.

(ix) Inversiones que no cumplan con los Lineamientos de Inversión. Cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión (una vez que dicha Inversión haya sido aprobada por el Administrador);

(x) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión. Cualesquier modificaciones a los Lineamientos de Inversión que hayan sido propuestas por el Administrador y previamente aprobadas por el Comité Técnico;

(xi) Límites de Apalancamiento. Las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos y financiamientos del Fideicomiso, es decir, los Límites de Apalancamiento que hayan sido propuestos por el Administrador, así como cualquier modificación a dichos Límites de Apalancamiento que haya sido propuesta por el Administrador, sujeto en todo caso a las excepciones contenidas en el inciso (a) de la Cláusula 8.2 que no requieren la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

(xii) Terminación del Periodo de Inversión. La terminación anticipada del Periodo de Inversión conforme a la Cláusula 6.6(a) del Contrato de Fideicomiso.

(xiii) Esquemas de compensación. Cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones de administración, pagaderas por el Fideicomiso en favor del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, de los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso), en el entendido, que los Tenedores que se encuentren en el supuesto establecido en el numeral (1) del inciso (iii) anterior o que tengan un conflicto de interés, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto y no computarán para efectos de determinar si el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores ha sido obtenido o los votos necesarios de los Tenedores han sido obtenidos.

(xiv) Modificaciones a los Documentos de la Emisión. Cualquier modificación a los Documentos de la Emisión (incluyendo, pero sin limitar a una modificación a los Fines del Fideicomiso) será aprobada por la Asamblea de Tenedores (excepto por aquellas modificaciones que únicamente afecten a una Serie en específico, en cuyo caso dichas modificaciones deberán ser aprobadas por la Asamblea Especial de la Serie correspondiente) conforme a lo establecido en el Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso. En caso de que cualquier modificación a los Documentos de la Emisión conforme al presente numeral (xiv) conlleve una modificación al Título, según corresponda, entonces el Fiduciario deberá llevar a cabo el canje del mismo en Indeval, en el entendido, que el Fiduciario deberá informar a Indeval por escrito (o a través de los medios que Indeval determine), con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el canje respectivo: (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje, y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al Título respectivo.

(xv) Independencia de Miembros del Comité Técnico. Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

(xvi) Independencia de los Asesores Independientes. Calificar la independencia de los Asesores Independientes designados conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

(xvii) Vigencia de la Emisión. Cualesquier prórrogas a la vigencia de la Emisión establecida en el Título respectivo, en caso de resultar aplicable, conforme a lo establecido en la Cláusula 18.1 del Contrato de Fideicomiso.

(xviii) Reaperturas. Cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión, del Monto Máximo de los Certificados Serie B, del Monto Máximo de la Serie de cualesquier Serie de Certificados o del número de Certificados.

(xix) Cancelación de la inscripción en el RNV. Instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la cancelación de la inscripción de todos los Certificados Bursátiles en el RNV de conformidad con el artículo 108 fracción II de la LMV.

(xx) Endeudamiento que no cumplan con los Límites de Apalancamiento. Cualesquier endeudamiento, préstamos o deuda en que incurra el Fideicomiso que no cumpla con los Límites de Apalancamiento establecidos en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

(xxi) Línea de Suscripción. La celebración de cualquier Convenio de Línea de Suscripción y la contratación de la Línea de Suscripción respectiva.

(xxii) Deuda con recurso al Fideicomiso. Cualquier deuda con recurso al Fideicomiso que sea 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A de conformidad con el numeral (ii) inciso (a) de la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

(xxiii) Operaciones financieras derivadas a nivel del Fideicomiso. Cualesquier operaciones financieras derivadas a nivel del Fideicomiso que tengan una exposición nocional bruta mayor a 100% (cien por ciento) del valor neto de los activos del Fideicomiso más los Compromisos Restantes de los Tenedores de conformidad con el numeral (ii) inciso (a) de la Cláusula 8.2.

(xxiv) Emisión de Certificados Serie B. La Emisión de Certificados Serie B, en los términos establecidos en el numeral (ii) inciso (a) de la Cláusula 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso;

(xxv) Contratación y en su caso, sustitución del Valuador Independiente. Aprobar la designación y en su caso, cualquier sustitución del Valuador Independiente, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(xxvi) Contratación del Oficial de Cumplimiento. La contratación de un Oficial de Cumplimiento para los fines descritos en el Contrato de Administración;

(xxvii) Suspensión de nuevas Inversiones. Instruir al Fideicomiso no realizar ninguna nueva Inversión a partir de que se haya dictado una resolución definitiva e inapelable en sentido no favorable respecto de una acción de extinción de dominio en contra del Patrimonio del Fideicomiso, así como instruir al Fiduciario para que continúe realizando nuevas Inversiones, una vez que el Administrador exponga y acredite a la Asamblea de Tenedores, mediante la presentación de una o más opiniones de expertos independientes en la materia y un reporte sobre el estado que guardan los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, razones suficientes para acreditar que el resto del Patrimonio del Fideicomiso no se encuentra bajo el mismo riesgo; y

(xxviii) Otros asuntos. Cualquier otro asunto reservado para la Asamblea de Tenedores conforme al presente Contrato o la Ley Aplicable, o bien que sea presentado a la Asamblea de Tenedores por el Comité Técnico, por el Administrador, por el Representante Común o por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

Las facultades descritas en los incisos (i) a (xxvii) anteriores serán siempre competencia exclusiva de una Asamblea de Tenedores, con excepción de aquellas previstas en los incisos (i), (ii), (iii) y (xiv), las cuales, adicionalmente, podrán ser competencia de una Asamblea Especial de una Serie B en particular, únicamente

en la medida en que el asunto del que trate dicha Asamblea Especial se encuentre relacionado con una Inversión que se haya realizado única y exclusivamente con el producto de las Emisiones de los Certificados de dicha Serie B, conforme a lo previsto en la Cláusula 4.1-Bis(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso o le sea competente únicamente a las Emisiones de los Certificados de dicha Serie B.

Para efectos de claridad, con posterioridad a que el Fiduciario haya realizado una Emisión de Certificados Serie B de una Serie B en particular, y que el Fiduciario hubiere realizado y completado una Inversión o una porción de Inversión financiada exclusivamente con el producto de dicha Emisión de Certificados de dicha Serie B, las referencias a “Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A” en los incisos (i) y (ii) anteriores, se entenderán hechas a “Monto Máximo de la Serie” respecto de los Certificados de dicha Serie B.

(c) Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa de Valores correspondiente mediante Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular (i) la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos del inciso (c) de la Cláusula 4.2 siguiente, (ii) opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o (iii) cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores en relación con los Certificados.

(d) Quórum de Instalación y Votación; Competidores; Conflictos de Interés.

(i) Quórum General. Salvo que el Contrato de Fideicomiso expresamente requiera una mayoría superior para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquiera Certificados que se encuentren representados en dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores.

(ii) Remoción del Administrador con Causa. La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados en circulación con derecho a voto, ya sea en primera o ulteriores convocatorias, podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración, en el entendido, que de conformidad con el inciso (e) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores que sean Competidores deberán abstenerse de votar sobre decisiones respecto a la remoción del Administrador.

(iii) Remoción del Administrador sin Causa. 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 primera o ulteriores convocatorias, podrá remover y sustituir al Administrador sin causa en cualquier momento, de conformidad con el Contrato de Administración; en el entendido, que de conformidad con lo establecido en el inciso (e) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores que sean Competidores deberán abstenerse de votar sobre decisiones respecto a la remoción del Administrador.

(iv) Remoción del Representante Común Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descrito en el numeral (vi) de la Cláusula 4.1(b) se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, ya sea en primera o ulteriores convocatorias, y cada resolución será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

(v) Reaperturas. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión, del Monto Máximo de los Certificados Serie B, del Monto Máximo de la Serie de cualesquier Serie de Certificados conforme al numeral (xviii) de la Cláusula 4.1(b) que se pretenda llevar a cabo después de que ocurra la primera Llamada de Capital se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, y cada resolución será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto; en el entendido, que las Asambleas de Tenedores que deban resolver sobre cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión, del Monto Máximo de los Certificados Serie B, del Monto Máximo de la Serie de cualesquier Serie de Certificados conforme al numeral (xviii) de la Cláusula 4.1(b) que se pretenda llevar a cabo antes de que ocurra la primera Llamada de Capital de cualquiera de las Series se regirán por las disposiciones contenidas en el numeral (i) anterior.

(vi) Cancelación de inscripción en el RNV. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV conforme al numeral (xix) de la Cláusula 4.1(b) se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, y cada resolución será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable del 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

(vii) Modificaciones a los Documentos de la Emisión. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descrito en el numeral (xiv) de la Cláusula 4.1(b) (excepto por aquellas modificaciones que únicamente afecten a una Serie en específico, en cuyo caso dichas modificaciones deberán ser aprobadas por la Asamblea Especial de la Serie correspondiente) se considere válidamente instalada (a) en primera convocatoria, los Tenedores que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los

Certificados en circulación con derecho a voto deberán estar presentes y cuyas resoluciones serán válidas con el voto favorable de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto, y (b) en segunda o ulteriores convocatorias, con cualesquiera número de Certificados en circulación con derecho a voto que asistan y cuyas resoluciones serán válidas con el voto favorable de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto presentes en dicha Asamblea de Tenedores o Asamblea Especial.

(viii) Operaciones con Conflicto de Interés. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descrito en el numeral (iii) de la Cláusula 4.1(b) se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, y cada resolución será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

(ix) Deuda con recurso al Fideicomiso y operaciones financieras derivadas a nivel del Fideicomiso. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descrito en los numerales (xxi) y (xxii) de la Cláusula 4.1(b) se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos el 65% (sesenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, y cada resolución será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable del 65% (sesenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

(e) Competidores. Los Tenedores, por el hecho de adquirir Certificados emitidos conforme al Contrato de Fideicomiso, en este acto convienen que cualesquier Tenedores que sean Competidores no tendrán derecho a votar en cualquier Asamblea de Tenedores con respecto a (x) la remoción del Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, y (y) los asuntos descritos en la Cláusula 4.1(b) (iii) de este Contrato (en el entendido que los Tenedores que sean Competidores (i) no serán tomados en cuenta para determinar el quórum de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores respecto de dichos asuntos y (ii) tendrán la obligación de informar dicha circunstancia al Representante Común).

(f) Conflictos de Interés de los Tenedores. Los Tenedores que acudan a una Asamblea de Tenedores deberán de confirmar si tienen un Conflicto de Interés de los Tenedores para votar en dicha Asamblea de Tenedores, y en caso de que tengan un Conflicto de Interés de los Tenedores respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán (i) revelar la existencia de dicho Conflicto de Interés de los Tenedores, así como los detalles de dicho Conflicto de Interés de los Tenedores a menos que el Tenedor respectivo se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto, (ii) abstenerse de deliberar respecto de dicho punto del orden del día, y (iii) abstenerse de votar respecto del punto del orden del día en el que dicho Tenedor tenga Conflicto de Interés de los Tenedores; en el entendido, que (y) los Certificados Bursátiles que sean propiedad del Tenedor que tenga un Conflicto de Interés de los Tenedores respecto del Fideicomiso no computarán para efectos del cálculo de los quóruns requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores y votación de dicho punto del orden del día conforme al inciso (d)

de la presente Cláusula 4.1, y (z) una vez discutido dicho punto del orden del día, el Tenedor que hubiese tenido el conflicto podrá deliberar y votar respecto del resto de los puntos del orden del día en los que no tenga un Conflicto de Interés de los Tenedores respecto del Fideicomiso.

(g) Asamblea Inicial. Dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de la Oferta Pública Inicial, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario conjuntamente con el Representante Común, deberán convocar a una Asamblea de Tenedores, la cual se deberá celebrar en cuanto sea prácticamente posible (la “Asamblea Inicial”), en la cual (i) los Tenedores por la tenencia individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación, podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) en términos de lo que establece la Cláusula 4.2 (c) del Contrato de Fideicomiso o podrán, en su defecto, renunciar a dicho derecho; en el entendido, que cualesquier Tenedores que no designen a miembros del Comité Técnico y no renuncien a su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en dicha Asamblea Inicial podrán ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior de conformidad con la Cláusula 4.2(c) del Contrato de Fideicomiso o podrán renunciar a dicho derecho en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; (ii) la Asamblea de Tenedores deberá aprobar las políticas y los planes de compensación para los miembros del Comité Técnico, según los mismos sean propuestos por el Administrador; (iii) la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes); (iv) la Asamblea de Tenedores deberá ratificar los Límites de Apalancamiento establecidos en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso; (v) la Asamblea de Tenedores deberá aprobar los términos y condiciones de las pólizas de seguro para funcionarios y directores para cada uno de los miembros del Comité Técnico; y (vi) los Tenedores deberán discutir y resolver otros asuntos según hayan sido debidamente presentados para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

(h) Información. Los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval y en su caso el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario o información relacionada con las actividades del Fideicomiso sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso y de conflictos de interés.

Cláusula 4.1-Bis. Asambleas Especiales.

(a) Procedimientos para Asambleas Especiales. Los Tenedores de Certificados de cada Serie B podrán reunirse en Asamblea Especial de dicha Serie B de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que los Tenedores de Certificados de cada Serie B únicamente deberán celebrar Asambleas Especiales de Tenedores a efecto de discutir asuntos relacionados a dichos Certificados Serie B y limitados a Inversiones realizadas por el Fideicomiso exclusivamente con recursos derivados de la Emisión de Certificados de dicha Serie B, y

respecto de las cuales los Certificados Serie A no hubieren participado, y por lo tanto, dichas Asambleas Especiales de Tenedores no deberán estar relacionadas a Certificados de otra Serie B o a Certificados Serie A, o relacionadas a Inversiones realizadas por el Fideicomiso con recursos derivados de la Emisión de Certificados de otra Serie B o Certificados Serie A:

(i) Cada Asamblea Especial representará al conjunto de Tenedores de la Serie B respectiva y, en todo lo que no contravenga lo previsto en esta Cláusula, se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, y de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de la Serie B respectiva, aún respecto de los ausentes y disidentes; en el entendido, que sus resoluciones no obligarán a los Tenedores de cualquier otra Serie B de Certificados o a los Tenedores de los Certificados Serie A, en su capacidad de Tenedores de los mismos.

(ii) Los Tenedores de la Serie B respectiva se reunirán en Asamblea Especial cada vez que sean convocados de manera conjunta por el Fiduciario y el Representante Común, salvo el caso previsto en el párrafo (iii) siguiente en la que la convocatoria solamente la llevará acabo el Representante Común. Cuando la convocatoria la realicen el Fiduciario y el Representante Común de manera conjunta, será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 290 de la LMV a fin de que Indeval le proporcione al Representante Común la constancia correspondiente. Las Asambleas Especiales se celebrarán en el domicilio del Representante Común y, a falta o imposibilidad para ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

(iii) Los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, tengan por lo menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados de la Serie B respectiva en circulación, tendrán el derecho de solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea Especial de dicha Serie B, especificando los puntos que en dicha Asamblea Especial deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea Especial se reúna dentro del término de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, según sea el caso, podrá expedir la convocatoria respectiva.

(iv) Asimismo, el Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico Especial y/o el Representante Común, podrán solicitar, en cualquier momento, al Fiduciario y al Representante Común para que convoquen a una Asamblea Especial especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea Especial deberán tratarse. El Fiduciario y el Representante Común, de manera conjunta, deberán expedir la convocatoria de la Asamblea Especial dentro de un término de 10 (diez) días naturales a partir de la solicitud respectiva. Si el Fiduciario y el Representante Común no cumplieren con la obligación de convocar a una Asamblea Especial, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de cualquier miembro del Comité Técnico Especial, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea Especial respectiva.

(v) Las convocatorias para las Asambleas Especiales, ya sea que las mismas se lleven a cabo únicamente por el Representante Común o, en conjunto, con el Fiduciario, según corresponda, deberán ser firmadas por quien

las realice y se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en Emisnet u otros medios apropiados, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea Especial deba reunirse y serán entregadas, en esa misma fecha, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por correo electrónico, según corresponda. En la convocatoria se expresarán (1) los puntos del orden del día que en la Asamblea Especial deberán tratarse; (2) el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la asamblea; y (3) todos los documentos que estén siendo proporcionados para que los miembros puedan deliberar en relación a los puntos del orden del día a ser discutidos en dicha asamblea, en el entendido que, cuando se convoquen en forma conjunta será el Fiduciario quien llevará la publicación en Emisnet o los medios apropiados.

(vi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados de la Serie B respectiva en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea Especial de cualquier asunto respecto del cual dichos Tenedores no se consideren suficientemente informados. Una vez que se declare instalada una Asamblea Especial, los Tenedores de dicha Serie B no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea Especial que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, se considerará que se abstienen de emitir su voto.

(vii) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del total de Certificados de la Serie B respectiva en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea Especial, siempre y cuando los Tenedores de la Serie B respectiva que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea Especial respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se adoptó la resolución respectiva, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores de dicha Serie B en particular. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

(viii) Para concurrir a una Asamblea Especial, los Tenedores de una Serie B respectiva deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien sus respectivos Certificados de dicha Serie B y el listado de titulares de dicha Serie B que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea Especial deba celebrarse. Los Tenedores de dicha Serie B podrán hacerse representar en la Asamblea Especial por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos, o cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

(ix) La Asamblea Especial será presidida por el Representante Común, quien actuará como presidente y designará a los individuos que actuarán como secretario y escrutador en cada Asamblea Especial.

(x) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas Especiales, se tomará como base el número de Certificados de la Serie B respectiva en circulación con derecho a voto en ese momento, y en dichas Asambleas Especiales, los Tenedores de dicha Serie B tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Serie B de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado Bursátil de dicha Serie B en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión.

(xi) El secretario de la Asamblea Especial levantará un acta reflejando las resoluciones adoptadas por los Tenedores de dicha Serie B. En el acta se incluirá una lista de asistencia, firmada por los Tenedores de dicha Serie B presentes y por los escrutadores. El Representante Común será responsable de conservar el acta firmada de la Asamblea Especial, así como copia de todos los documentos presentados a la consideración de la Asamblea Especial, los cuales podrán, en todo momento, ser consultados por los Tenedores de dicha Serie B. Los Tenedores de dicha Serie B tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario y el Administrador tendrán derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas Especiales.

(xii) Los Tenedores de la Serie B respectiva deberán tener a su disposición, de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en la que se celebre la Asamblea Especial, en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día incluidos en dicha convocatoria.

(xiii) Las resoluciones unánimes aprobadas fuera de Asamblea Especial por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados de la Serie B respectiva en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido aprobadas en Asamblea Especial, siempre que dichas resoluciones sean por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(xiv) El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea Especial, con voz pero sin derecho a voto, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas Especiales.

(b) Autoridad de la Asamblea Especial. La Asamblea Especial de cada Serie B de Certificados deberá reunirse para discutir, y en su caso aprobar únicamente:

(i) Decisiones de Venta. Cualquier venta o desinversión de cualquier Inversión que se haya realizado exclusivamente con el producto de las Emisiones de los Certificados de dicha Serie B. Lo anterior, en el entendido, que dicha venta o desinversión se refiere a la venta o desinversión bruta total de la Inversión, por lo que no resultará necesaria ninguna aprobación de la Asamblea Especial respectiva, para la venta de unidades condominales respecto de inmuebles residenciales y de oficinas construidos para su venta en un esquema de condominio.

(ii) Decisiones adicionales de Asamblea Especial. Los asuntos descritos en los incisos (i), (ii), (iii) y (xiv) de la Cláusula 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso, podrán ser competencia de una Asamblea Especial de una Serie B en particular, únicamente en la medida en que dicho asunto se encuentre relacionado con una Inversión que se haya realizado única y exclusivamente con el producto de las Emisiones de los Certificados de dicha Serie B o le sea competente únicamente a las Emisiones de los Certificados de dicha Serie B. Salvo que se establezca lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, cualquier referencia hecha a una Asamblea de Tenedores en el presente Contrato de Fideicomiso, se podrá entender hecha a una Asamblea Especial, según resulte aplicable a una Asamblea Especial de conformidad con lo previsto en la presente Cláusula 4.1-Bis, únicamente en la medida en que el contexto en el que se utilice dicho término esté relacionado con alguna de las autoridades de la Asamblea Especial previstas en la presente Cláusula 4.1-Bis(b); en caso contrario, dicha referencia se entenderá hecha a una Asamblea de Tenedores de todas las Series de Certificados en circulación.

(iii) Independencia de Miembros del Comité Técnico Especial. Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico Especial de dicha Serie B (y sus respectivos suplentes) en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

(iv) Modificaciones al Título de la Serie B. Aprobar cualesquier modificaciones al título que represente los Certificados de la Serie B, siempre y cuando dichas modificaciones únicamente afecten a la Serie B de Certificados.

(v) Otros asuntos. Cualquier otro asunto reservado para la Asamblea Especial conforme al presente Contrato o la Ley Aplicable, o bien que sea presentado a la Asamblea Especial por el Comité Técnico Especial de dicha Serie B, por el Administrador, por el Representante Común o por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles de dicha Serie B en circulación, siempre y cuando cualquiera de dichos asuntos se encuentre relacionado con una Inversión que se haya realizado única y exclusivamente con el producto de las Emisiones de los Certificados de dicha Serie B y que no sea competencia exclusiva de la Asamblea de Tenedores.

(c) Convenios de Voto. Los Tenedores de la Serie B respectiva podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en Asambleas Especiales. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores de dicha Serie B dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa de Valores correspondiente mediante Emisnet u otros medios apropiados, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular (i) la renuncia por parte de los Tenedores de dicha Serie B a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico Especial en los términos del inciso (a) de la Cláusula 4.2-Bis siguiente, (ii) opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles de dicha Serie B, o (iii) cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores en relación con los Certificados de dicha Serie B.

(d) Quórum de Instalación. Para que una Asamblea Especial se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea Especial los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles de la Serie B respectiva en circulación con derecho a voto y cada

resolución en dicha Asamblea Especial será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles de dicha Serie B en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea Especial; en el entendido, que una Asamblea Especial reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquiera número de Certificados de dicha Serie B que se encuentren representados en dicha Asamblea Especial, y cada resolución en dicha Asamblea Especial será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles de dicha Serie B en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea Especial.

(e) Conflictos de Interés de los Tenedores. Los Tenedores que acudan a una Asamblea Especial deberán de confirmar si tienen un Conflicto de Interés de los Tenedores para votar en dicha Asamblea Especial, y en caso de que tengan un Conflicto de Interés de los Tenedores respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán (i) revelar la existencia de dicho Conflicto de Interés de los Tenedores, así como los detalles de dicho Conflicto de Interés de los Tenedores a menos que el Tenedor respectivo se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto, (ii) abstenerse de deliberar respecto de dicho punto del orden del día, y (iii) abstenerse de votar respecto del punto del orden del día en el que dicho Tenedor tenga Conflicto de Interés de los Tenedores; en el entendido, que (y) los Certificados Bursátiles que sean propiedad del Tenedor que tenga un Conflicto de Interés de los Tenedores respecto del Fideicomiso no computarán para efectos del cálculo de los quórums requeridos para la instalación de la Asamblea Especial y votación de dicho punto del orden del día conforme al inciso (d) de la presente Cláusula 4.1-Bis, y (z) una vez discutido dicho punto del orden del día, el Tenedor que hubiese tenido el conflicto podrá deliberar y votar respecto del resto de los puntos del orden del día en los que no tenga un Conflicto de Interés de los Tenedores respecto del Fideicomiso.

Cláusula 4.2. Comité Técnico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, en este acto se establece un comité técnico (el “Comité Técnico”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

(a) Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 (veintiún) miembros, de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. Cada uno de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, al momento de su designación deberán entregar al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común una carta en la cual certifiquen que no han sido condenados o se encuentran sujetos a proceso, por un delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o un delito en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera.

(b) Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por las personas físicas que se listan en el Anexo “A” del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de dichos miembros son Personas que califican como Personas Independientes y que son designadas por el Administrador como Miembros Independientes; y en el entendido, además, que hasta en tanto el Administrador y la Asamblea de Tenedores determinen otra cosa, los Miembros Independientes iniciales no tendrán derecho a recibir compensación alguna, de cualquier naturaleza, por el desempeño de sus cargos. La Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de

los Miembros Independientes iniciales en la Asamblea Inicial de conformidad con la Cláusula 4.1(g) del Contrato de Fideicomiso.

(c) Designación de Miembros del Comité Técnico por los Tenedores. (i) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico y uno o más suplentes por cada 10% (diez por ciento) de tenencia. Los Tenedores que tengan el derecho de designar un miembro del Comité Técnico, de conformidad con este inciso (c), tendrán también el derecho a designar uno o más miembros suplentes quienes tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico en ausencia de dicho miembro; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, el Tenedor que haga la designación deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir al miembro designado por dicho Tenedor en caso de que dicho miembro se ausente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (c) estará sujeta a lo siguiente:

(1) Los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este inciso (c) que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes. Dichas designaciones se llevarán a cabo en una Asamblea de Tenedores, en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día, en la que dichos Tenedores deberán presentar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencien la cantidad de Certificados de los cuales dichos Tenedores son propietarios, así como la información y documentación que sea requerida por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y conocimiento de clientes de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (identificadas como “Know Your Costumer” o “KYC”), en términos de lo dispuesto por las disposiciones de carácter general a que se refiere el párrafo 115 de la LIC (en lo sucesivo “Políticas KYC”). La Asamblea de Tenedores en la que se lleve a cabo dicha designación deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes (y sus respectivos suplentes). Por otro lado, en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor respectivo no califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como miembro no independiente del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito por parte de dicho Tenedor al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común (a la cual deberá adjuntar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente que evidencien la cantidad de Certificados de los cuales dicho Tenedor es propietario), en cuyo caso dicha designación o nombramiento surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente en la que se dé a conocer dicha designación, siempre y cuando dicho asunto esté incluido en la orden del día.

(2) La designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso (c) únicamente podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento.

(3) El derecho de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados en circulación a nombrar un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el inciso (c) anterior podrá ser renunciado por dichos Tenedores en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(ii) Únicamente en la medida en la que el Administrador mantenga el derecho y la posibilidad de nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico conforme al inciso (d) siguiente, la Asamblea de Tenedores tendrá derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de (1) un Miembro Independiente del Comité Técnico y su respectivo suplente; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, cualquiera de dichos miembros suplentes podrá sustituir al miembro designado por la Asamblea de Tenedores conforme al inciso (c)(ii), en caso de que dicho miembro se ausente. En caso de que el Administrador deje en cualquier momento de tener la posibilidad de nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, el Miembro Independiente del Comité Técnico nombrado por la Asamblea de Tenedores a que hace referencia el presente inciso será removido de forma inmediata y automática sin necesidad de resolución alguna al respecto por parte de la Asamblea de Tenedores. La designación que haga la Asamblea de Tenedores de dicho Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (c) (ii) estará sujeta a lo siguiente:

(1) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme al inciso (c) (ii) deberá entregar a la Asamblea de Tenedores y al Representante Común, en el momento de su designación, una carta declarando su independencia respecto de cada uno de los Tenedores y el Administrador;

(2) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (c) (ii), deberá cumplir con los requisitos establecidos en la LMV y, al leal saber y entender de la Asamblea de Tenedores, no deberá haber sido condenado o encontrarse sujeto a proceso por delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera de dicho Miembro Independiente; y

(3) la designación y remoción del Miembro Independiente del Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (c)(ii), surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores en la que se realice dicha designación o remoción, excepto por la remoción automática si el Administrador deja en cualquier momento de tener la posibilidad de nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico.

(d) Miembros Adicionales Designados por el Administrador. El Administrador podrá, en cualquier momento, designar a miembros adicionales del Comité Técnico (sin que en ningún caso se exceda el número máximo de miembros del Comité Técnico a que se refiere el inciso (a) anterior); en el entendido, que el Administrador deberá designar a las Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarias para que por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes. El Administrador también tendrá el derecho de revocar la designación de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores también tendrá el derecho a revocar dichas designaciones cuando todos los miembros del Comité Técnico sean removidos; y en el entendido, además, que los miembros del Comité Técnico cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce)

meses siguientes a la revocación de su designación. Salvo por lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá llevar a cabo las designaciones y remociones de los miembros del Comité Técnico ya sea (i) por medio de previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común adjuntando la información y documentación al amparo de las Políticas KYC, o (ii) dentro de una Asamblea de Tenedores en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día, previa entrega al Fiduciario de la información y documentación que le ha sido solicitada por el Fiduciario al amparo de las Políticas KYC, en el entendido que, la designación o remoción respectiva surtirá efectos de manera inmediata. Respecto de los Miembros Independientes designados por el Administrador, la Asamblea de Tenedores en la que dicha designación surta efectos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes (y sus respectivos suplentes).

Por cada miembro designado del Comité Técnico, el Administrador tendrá también el derecho de designar uno o más miembros suplentes, que tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico ante la ausencia de dichos miembros; en el entendido que si más de un miembro suplente es designado, el Administrador deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir a los miembros designados por el Administrador en ausencia de dichos miembros.

(e) Pérdida de Tenencia Requerida. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que un Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) deje de ser propietario del 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberá remover a dicho miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) mediante previo aviso por escrito de dicho suceso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y dicha remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente en la que se dé a conocer dicha remoción y en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día.. De igual manera la Asamblea de Tenedores confirmará la remoción de un miembro del Comité Técnico designado por los Tenedores, independientemente de si dicho Tenedor entregó o no, la notificación referida anteriormente, cuando dicho Tenedor deje de tener el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación que le daban derecho a dicho Tenedor a designar al miembro del Comité Técnico de que se trate. Cualquier Tenedor que adquiera el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación podrá nombrar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con lo siguiente: (a) en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor no califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como miembro no independiente del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito por parte de dicho Tenedor al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común (a la cual deberá adjuntar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente que evidencien la cantidad de Certificados de los cuales dicho Tenedor es propietario), en cuyo caso dicha designación o nombramiento surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día en la que se dé a conocer dicha designación o remoción, según sea el caso; y (b) en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como Miembro Independiente en una Asamblea de Tenedores en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día, de conformidad con lo establecido en el inciso (c)(i) anterior.

(f) Duración del nombramiento de los Miembros del Comité Técnico.

(i) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que el Administrador disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador podrá remover y/o substituir a los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador en cualquier momento, ya sea (y) mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, o (z) dentro de una Asamblea de Tenedores en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día, en cuyos casos dicha designación o remoción surtirá efectos automáticamente, en cada caso, únicamente en la medida en que después de dicha remoción y/o substitución, el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes.

(ii) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados en circulación tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que sean removidos conforme a lo previsto en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(g) Sustitución y Muerte de Miembros del Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico sólo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus suplentes; en el entendido, que la muerte, Incapacidad o renuncia de un miembro o miembro suplente del Comité Técnico resultará en la revocación automática de la designación de dicho miembro o suplente, con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o Tenedores que hayan designado a dicho miembro o suplente, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro o suplente del Comité Técnico en la medida en que cumplan con los requisitos bajo el Contrato de Fideicomiso para designar a dicho miembro o suplente nuevo.

(h) Compensación. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, las políticas y planes de compensación para los miembros del Comité Técnico (independientemente de si dichos miembros son designados o propuestos por el Administrador, los Tenedores o son Miembros Independientes); en el entendido, que dichas políticas y planes de compensación únicamente surtirán efecto con la aprobación de dicha Asamblea de Tenedores. Cualquier compensación pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con las políticas y planes de compensación propuestos por el Administrador y aprobados por la Asamblea de Tenedores deberá ser pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

(i) Información Confidencial. Por la mera aceptación de su encargo como miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

(j) Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con respecto al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. Dichos convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al Administrador y al público inversionista a través de la Bolsa de Valores correspondiente mediante Emisnet u otros medios apropiados, así como para que

se difunda su existencia en el Reporte Anual. Como un requisito para ser miembro del Comité Técnico, los miembros del mismo designados por el Administrador que no califiquen en ningún momento como Personas Independientes y no sean designados como Miembros Independientes, deberán celebrar un convenio de voto, estableciendo que votarán en todas las sesiones del Comité Técnico de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en el asunto respectivo, en el entendido, que los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por el Administrador no podrán ser parte de cualesquier convenios en el que se pacte el ejercicio del voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en un asunto respectivo. El Administrador podrá en cualquier momento presentar un convenio de voto a los miembros del Comité Técnico que podrá prever, entre otras cosas, (i) que los miembros que celebren dicho convenio acordarán ejercer sus derechos de voto respecto de las Inversiones que requieran la aprobación previa del Comité Técnico de conformidad con las recomendaciones hechas por el Administrador; (ii) que los miembros del Comité Técnico acuerden ejercitar su voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en el asunto respectivo; y (iii) cualesquiera otros asuntos que el Administrador considere que podrán ser atendidos apropiadamente en un convenio de voto.

(k) Procedimiento Aplicable a las Sesiones del Comité Técnico.

(i) Convocatoria. El Administrador y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrán convocar a una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito a todos los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario, y al Representante Común con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. La convocatoria deberá ser entregada por escrito, y deberá establecer (1) el orden del día que se pretendan tratar en dicha sesión; (2) el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión; y (3) todos los documentos necesarios o convenientes para que los miembros puedan deliberar en relación a los puntos del orden del día a ser discutidos en dicha sesión. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir un tema a tratar en el orden del día de la sesión de que se trate, sujeto a la previa notificación por escrito al resto de los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva.

(ii) Quórum de Instalación y Votación. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de los miembros (o sus respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes, en el entendido, que si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe reunirse en virtud de una segunda convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o sus respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes (o sus respectivos suplentes) en dicha sesión que tengan derecho a votar.

(iii) Designación de Presidente y Secretario. Al inicio de la Sesión Inicial del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el “Presidente”), y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico, como secretario del Comité Técnico (el “Secretario”). En caso de que, respecto de alguna sesión posterior del Comité Técnico, el

Presidente o el Secretario del Comité Técnico no asistan a dicha sesión o, si dicha Persona es un miembro del Comité Técnico, y dicha Persona no tiene derecho a emitir su voto en dicha sesión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, con anterioridad al inicio de dicha sesión los miembros del Comité Técnico que tengan derecho a votar en dicha sesión designarán a un miembro del Comité Técnico que tenga derecho a votar en dicha sesión como Presidente de dicha sesión únicamente, y/o a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como Secretario de dicha sesión únicamente, según sea aplicable.

(iv) Actas de Sesión. El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta respecto de dicha sesión, en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión. A dicha acta se agregará la lista de asistencia firmada por el Secretario de dicha sesión. El Secretario de la sesión será el responsable de conservar el acta firmada de dicha sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, y de enviar copia de dicha acta al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que se celebró la sesión correspondiente.

(v) Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, video conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real; en el entendido, que dichas comunicaciones podrán ser registradas por medio de un acta por escrito firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión. En dicho caso, el Secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente.

(vi) Resoluciones Unánimes. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión del Comité Técnico; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser ratificadas por escrito por todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) que hayan tenido derecho a emitir su voto en dichas resoluciones y tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas en una sesión del Comité Técnico; en el entendido, además, que el Secretario deberá conservar dichas resoluciones y enviar una copia de las mismas al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común.

(vii) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario y el Representante Común tendrá en todo momento el derecho de designar a una Persona para que asista en su representación a cualquier sesión del Comité Técnico, así como para participar en cualesquiera sesión del Comité Técnico, en cada caso, con voz pero sin derecho a voto, y dichas Personas no se considerarán como miembros del Comité Técnico por participar en dichas discusiones, por lo que ni el Fiduciario, ni el Representante Común ni dichas Personas tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico ni tendrán deber alguno relacionado con el Comité Técnico y/o los actos y actividades del Comité Técnico. Para dichos efectos, el Fiduciario y el Representante Común, deberán ser notificados previamente y por escrito respecto de cualquier convocatoria a una sesión del Comité Técnico o a cualquier junta de los miembros del Comité Técnico fuera de sesión con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha sesión o junta, según corresponda; en el entendido, que el Fiduciario y el Representante Común, podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa.

(viii) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación se revelará al público

inversionista por el Fiduciario a través de la Bolsa de Valores correspondiente y Emisnet u otros medios apropiados.

(ix) Conflictos de Interés del Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en el que dicho miembro tenga un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico, y en caso de tener dicho Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto sin que ello afecte los quóruns requeridos para la instalación y votación del Comité Técnico. Sin limitar la generalidad de lo anterior, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que sea un Competidor; en el entendido, que no existirá Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico alguno respecto de miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador por el solo hecho de que dicho miembro haya sido nombrado por el Administrador y es un representante del Administrador. En caso de que cualquier miembro del Comité Técnico nombrado por un Tenedor considere razonablemente que los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes tienen un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico respecto de cualquier operación a ser realizada por el Fideicomiso que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso requiera la aprobación del Comité Técnico, dicho miembro podrá someter dicha consideración a los Miembros Independientes del Comité Técnico, en cuyo caso, (1) si es la primera vez que un miembro del Comité Técnico nombrado por un Tenedor invoca un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicha operación, y (2) si es la segunda o ulterior ocasión en la que un miembro del Comité Técnico nombrado por un Tenedor invoca un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico, el 50% (cincuenta por ciento) de los Miembros Independientes del Comité Técnico determinarán si dicho Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico en efecto existe, y deberán notificar al Administrador y al Fiduciario (con copia al Representante Común) de dicha determinación, en cuyo caso los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicha operación.

(l) Funciones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse para discutir, y en su caso aprobar:

(i) Sesión Inicial. En la Sesión Inicial, (1) el registro en el RNV y la oferta pública restringida de los Certificados Serie A emitidos en la Emisión Inicial de dichos Certificados Serie A, (2) instruir al Fiduciario para que lleve a cabo el registro de los Certificados Serie A de la Emisión Inicial de dichos Certificados Serie A en el RNV y lleve a cabo la oferta pública restringida de dichos Certificados Serie A conforme al numeral (1) anterior, (3) los Lineamientos de Inversión iniciales del Fideicomiso, (4) instruir al Fiduciario para que celebre el Contrato de Administración con el Administrador, (5) aprobar el otorgamiento de los poderes a los que hace referencia la Cláusula Sexta del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, (6) los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración, (7) la inversión del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y (8) aprobar la designación del Auditor Externo propuesto por el Administrador;

(ii) Inversiones o Enajenaciones. Cualesquier Inversión, Reinversión, adquisición o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de los Certificados Serie A, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola. Lo anterior, en el entendido que estarán excluidas de esta facultad aquellas Inversiones, Reinversiones, adquisiciones o enajenaciones de activos que lleve a cabo el Fideicomiso que estén reservadas para la Asamblea Especial o el Comité Técnico Especial de cada Serie B de Certificados de conformidad con lo previsto el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que de conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso, aquellas Inversiones, Reinversiones, adquisiciones o enajenaciones de activos, bienes o derechos que lleve a cabo cualquier Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso haya invertido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso deberá ser aprobada por el órgano corporativo aplicable a nivel del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea aplicable.

(iii) Auditor Externo. La designación y/o sustitución del Auditor Externo conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(iv) Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso; y

(v) Otros asuntos. Cualquier otro asunto reservado al Comité Técnico de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, o presentados al Comité Técnico por el Administrador.

En virtud de lo anterior, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el artículo 7, fracción VII 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 (v) anteriores, no podrán ser delegadas.

(m) Representantes del Administrador. En la medida en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador no tengan derecho a emitir su voto en una sesión del Comité Técnico de conformidad con el presente Contrato, dichos miembros tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho de voto, salvo en el supuesto previsto en la presente Cláusula 4.2, inciso (I), numeral (iii), en cuyo caso los miembros designados por el Administrador no podrán estar presentes en la deliberación y votación correspondiente.

(n) Sesión Inicial del Comité Técnico. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y resolver los asuntos descritos en el inciso (I)(i) anterior (la “Sesión Inicial”).

(o) Instrucciones y Notificaciones al Fiduciario. Cualesquiera instrucciones y notificaciones entregadas al Fiduciario por el Comité Técnico deberán ser por escrito y con copia para el Representante Común, y deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la sesión del Comité Técnico en la que se acordó dicha instrucción o notificación. Dicha instrucción y/o notificación deberá ser entregada al Fiduciario por el Presidente de la sesión correspondiente, y deberá adjuntar copia del acta relacionada con la sesión del Comité Técnico correspondiente.

(p) Asesores Independientes. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a asesores independientes (los “Asesores Independientes”) incluyendo, sin limitación, abogados, para que les presten servicios de asesoría de conformidad con lo siguiente:

(i) Asesoría en Decisiones. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores o la Asamblea Especial podrán instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes quienes podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores, con voz pero sin derecho de voto para asesorar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en aquéllas cuestiones en las que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, requiera de su asesoría y experiencia; en el entendido, que los Asesores Independientes que asistan a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores, deberán celebrar un convenio de confidencialidad con el Administrador o el Fiduciario, en virtud del cual se obliguen a mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información que haya sido discutida en dicha sesión del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso. En caso de que dichos Asesores Independientes requieran licencias, autorizaciones o permisos gubernamentales para la prestación de los servicios requeridos, entonces el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores que requiera dichos servicios, deberá cerciorarse, antes de la contratación de dichos Asesores Independientes, de que los mismos hubieren obtenido dichas licencias, autorizaciones o permisos, y de que las mismas permanezcan en pleno vigor y efecto.

(ii) Asesoría en relación con Eventos de Remoción del Administrador. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes para que lleven a cabo las investigaciones necesarias para comprobar que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador, y para llevar los procesos legales requeridos para que se determine un Evento de Remoción del Administrador por parte de las autoridades competentes de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y/o en el Contrato de Administración.

(iii) Contraprestación de Asesores Independientes. Los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de cualesquiera Asesores Independientes contratados conforme a los incisos (p)(i) al (ii), serán pagados por el Fideicomiso con la Reserva para Gastos de Asesoría y no podrán exceder, en conjunto, del monto de dicha Reserva para Gastos de Asesoría; en el entendido, que en caso de que los Asesores Independientes hubieren sido contratados para comprobar o llevar el proceso legal para que se dictamine que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador conforme a lo establecido en el numeral (ii) anterior, y (1) se comprueba ante una autoridad jurisdiccional competente, en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador, entonces (y) el pago de dichos honorarios, gastos y costos relacionados con dichos Asesores Independientes no computarán

como parte del Monto Total Invertido en relación con la Serie de Certificados respectiva para los efectos de los numerales (1) y (2) de los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (z) el Administrador deberá restituir a la Reserva para Gastos de Asesoría los montos utilizados para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes respectivos para dichos efectos; en el entendido, que a partir de dicha fecha, el Fiduciario deberá aplicar cualesquiera montos distribuibles al Administrador conforme a los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, para restituir dichos montos a la Reserva para Gastos de Asesoría; y en el entendido, además, que en ningún caso se requerirá que el Administrador restituya en conjunto montos mayores a las cantidades efectivamente pagadas con fondos de la Reserva para Gastos de Asesoría; o (2) no se comprueba que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador, entonces (x) el pago de dichos honorarios, gastos y costos relacionados con dichos Asesores Independientes no computarán como parte del Monto Total Invertido en relación con la Serie de Certificados respectiva para los efectos de los numerales (1) y (2) de los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Administrador no estará obligado a restituir a la Reserva para Gastos de Asesoría los montos utilizados para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes respectivos para dichos efectos, y (z) el Fiduciario deberá rembolsar los gastos legales en que haya incurrido el Administrador para su defensa en relación con la imputación del Evento de Remoción del Administrador respectiva; en el entendido, que dichos gastos no computarán como parte del Monto Total Invertido en relación con la Serie de Certificados respectiva para los efectos de los numerales (1) y (2) de los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

A partir de que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores instruyan al Fiduciario la contratación de Asesores Independientes, la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de dichos Asesores Independientes previo a su contratación.

Cláusula 4.2. Comité Técnico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, en este acto se establece un comité técnico (el “Comité Técnico”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato del Fideicomiso.

(a) Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 (veintiún) miembros, de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. Cada uno de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, al momento de su designación deberán entregar al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común una carta en la cual certifiquen que no han sido condenados o se encuentran sujetos a proceso, por un delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o un delito en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera.

(b) Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha del Contrato del Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por las personas físicas que se listan en el Anexo “A” del Contrato del Fideicomiso; en el entendido, que cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de dichos miembros son Personas que califican como Personas Independientes y que son designadas por el Administrador como Miembros Independientes; y en el entendido, además, que hasta en tanto el Administrador y la Asamblea de Tenedores determinen otra cosa, los Miembros Independientes iniciales no tendrán derecho a recibir compensación alguna, de cualquier naturaleza, por el desempeño de sus cargos. La Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes iniciales en la Asamblea Inicial de conformidad con la Cláusula 4.1(g) del Contrato del Fideicomiso.

(c) Designación de Miembros del Comité Técnico por los Tenedores. (i) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico y uno o más suplentes por cada 10% (diez por ciento) de tenencia. Los Tenedores que tengan el derecho de designar un miembro del Comité Técnico, de conformidad con este inciso (c), tendrán también el derecho a designar uno o más miembros suplentes quienes tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico en ausencia de dicho miembro; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, el Tenedor que haga la designación deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir al miembro designado por dicho Tenedor en caso de que dicho miembro se ausente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (c) estará sujeta a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Cláusula 4.2. Comité Técnico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, en este acto se establece un comité técnico (el “Comité Técnico”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

(a) Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 (veintiún) miembros, de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. Cada uno de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, al momento de su designación deberán entregar al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común una carta en la cual certifiquen que no han sido condenados o se encuentran sujetos a proceso, por un delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o un delito en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera.

(b) Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por las personas físicas que se listan en el Anexo “A” del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de dichos miembros son Personas que califican como Personas Independientes y que son designadas por el Administrador como Miembros Independientes; y en el entendido, además, que hasta en tanto el Administrador y la Asamblea de Tenedores determinen otra cosa, los Miembros Independientes iniciales no tendrán derecho a recibir compensación alguna, de cualquier

naturaleza, por el desempeño de sus cargos. La Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes iniciales en la Asamblea Inicial de conformidad con la Cláusula 4.1(g) del Contrato de Fideicomiso.

(c) Designación de Miembros del Comité Técnico por los Tenedores. (i) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico y uno o más suplentes por cada 10% (diez por ciento) de tenencia. Los Tenedores que tengan el derecho de designar un miembro del Comité Técnico, de conformidad con este inciso (c), tendrán también el derecho a designar uno o más miembros suplentes quienes tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico en ausencia de dicho miembro; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, el Tenedor que haga la designación deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir al miembro designado por dicho Tenedor en caso de que dicho miembro se ausente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (c) estará sujeta a lo siguiente:

(1) Los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este inciso (c) que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes. Dichas designaciones se llevarán a cabo en una Asamblea de Tenedores, en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día, en la que dichos Tenedores deberán presentar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencien la cantidad de Certificados de los cuales dichos Tenedores son propietarios, así como la información y documentación que sea requerida por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y conocimiento de clientes de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (identificadas como “Know Your Customer” o “KYC”), en términos de lo dispuesto por las disposiciones de carácter general a que se refiere el párrafo 115 de la LIC (en lo sucesivo “Políticas KYC”). La Asamblea de Tenedores en la que se lleve a cabo dicha designación deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes (y sus respectivos suplentes). Por otro lado, en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor respectivo no califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como miembro no independiente del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito por parte de dicho Tenedor al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común (a la cual deberá adjuntar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente que evidencien la cantidad de Certificados de los cuales dicho Tenedor es propietario), en cuyo caso dicha designación o nombramiento surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente en la que se dé a conocer dicha designación, siempre y cuando dicho asunto esté incluido en la orden del día.

(2) La designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso (c) únicamente podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento.

(3) El derecho de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados en circulación a nombrar un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el inciso (c) anterior podrá ser renunciado por dichos Tenedores en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(ii) Únicamente en la medida en la que el Administrador mantenga el derecho y la posibilidad de nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico conforme al inciso (d) siguiente, la Asamblea de Tenedores tendrá derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de (1) un Miembro Independiente del Comité Técnico y su respectivo suplente; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, cualquiera de dichos miembros suplentes podrá sustituir al miembro designado por la Asamblea de Tenedores conforme al inciso (c)(ii), en caso de que dicho miembro se ausente. En caso de que el Administrador deje en cualquier momento de tener la posibilidad de nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, el Miembro Independiente del Comité Técnico nombrado por la Asamblea de Tenedores a que hace referencia el presente inciso será removido de forma inmediata y automática sin necesidad de resolución alguna al respecto por parte de la Asamblea de Tenedores. La designación que haga la Asamblea de Tenedores de dicho Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (c) (ii) estará sujeta a lo siguiente:

(1) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme al inciso (c) (ii) deberá entregar a la Asamblea de Tenedores y al Representante Común, en el momento de su designación, una carta declarando su independencia respecto de cada uno de los Tenedores y el Administrador;

(2) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (c) (ii), deberá cumplir con los requisitos establecidos en la LMV y, al leal saber y entender de la Asamblea de Tenedores, no deberá haber sido condenado o encontrarse sujeto a proceso por delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera de dicho Miembro Independiente; y

(3) la designación y remoción del Miembro Independiente del Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (c)(ii), surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores en la que se realice dicha designación o remoción, excepto por la remoción automática si el Administrador deja en cualquier momento de tener la posibilidad de nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico.

(d) Miembros Adicionales Designados por el Administrador. El Administrador podrá, en cualquier momento, designar a miembros adicionales del Comité Técnico (sin que en ningún caso se exceda el número máximo de miembros del Comité Técnico a que se refiere el inciso (a) anterior); en el entendido, que el Administrador deberá designar a las Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarias para que por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes. El Administrador también tendrá el derecho de revocar la designación de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores también tendrá el derecho a revocar dichas designaciones cuando todos los miembros del Comité Técnico sean removidos; y en el entendido, además, que los miembros del Comité Técnico cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce)

meses siguientes a la revocación de su designación. Salvo por lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá llevar a cabo las designaciones y remociones de los miembros del Comité Técnico ya sea (i) por medio de previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común adjuntando la información y documentación al amparo de las Políticas KYC, o (ii) dentro de una Asamblea de Tenedores en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día, previa entrega al Fiduciario de la información y documentación que le ha sido solicitada por el Fiduciario al amparo de las Políticas KYC, en el entendido que, la designación o remoción respectiva surtirá efectos de manera inmediata. Respecto de los Miembros Independientes designados por el Administrador, la Asamblea de Tenedores en la que dicha designación surta efectos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes (y sus respectivos suplentes).

Por cada miembro designado del Comité Técnico, el Administrador tendrá también el derecho de designar uno o más miembros suplentes, que tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico ante la ausencia de dichos miembros; en el entendido que si más de un miembro suplente es designado, el Administrador deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir a los miembros designados por el Administrador en ausencia de dichos miembros.

(e) Pérdida de Tenencia Requerida. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que un Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) deje de ser propietario del 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberá remover a dicho miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) mediante previo aviso por escrito de dicho suceso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y dicha remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente en la que se dé a conocer dicha remoción y en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día.. De igual manera la Asamblea de Tenedores confirmará la remoción de un miembro del Comité Técnico designado por los Tenedores, independientemente de si dicho Tenedor entregó o no, la notificación referida anteriormente, cuando dicho Tenedor deje de tener el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación que le daban derecho a dicho Tenedor a designar al miembro del Comité Técnico de que se trate. Cualquier Tenedor que adquiera el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación podrá nombrar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con lo siguiente: (a) en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor no califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como miembro no independiente del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito por parte de dicho Tenedor al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común (a la cual deberá adjuntar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente que evidencien la cantidad de Certificados de los cuales dicho Tenedor es propietario), en cuyo caso dicha designación o nombramiento surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día en la que se dé a conocer dicha designación o remoción, según sea el caso; y (b) en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como Miembro Independiente en una Asamblea de Tenedores en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día, de conformidad con lo establecido en el inciso (c)(i) anterior.

(f) Duración del nombramiento de los Miembros del Comité Técnico.

(i) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que el Administrador disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador podrá remover y/o substituir a los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador en cualquier momento, ya sea (y) mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, o (z) dentro de una Asamblea de Tenedores en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día, en cuyos casos dicha designación o remoción surtirá efectos automáticamente, en cada caso, únicamente en la medida en que después de dicha remoción y/o substitución, el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes.

(ii) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados en circulación tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que sean removidos conforme a lo previsto en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(g) Sustitución y Muerte de Miembros del Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico sólo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus suplentes; en el entendido, que la muerte, Incapacidad o renuncia de un miembro o miembro suplente del Comité Técnico resultará en la revocación automática de la designación de dicho miembro o suplente, con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o Tenedores que hayan designado a dicho miembro o suplente, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro o suplente del Comité Técnico en la medida en que cumplan con los requisitos bajo el Contrato de Fideicomiso para designar a dicho miembro o suplente nuevo.

(h) Compensación. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, las políticas y planes de compensación para los miembros del Comité Técnico (independientemente de si dichos miembros son designados o propuestos por el Administrador, los Tenedores o son Miembros Independientes); en el entendido, que dichas políticas y planes de compensación únicamente surtirán efecto con la aprobación de dicha Asamblea de Tenedores. Cualquier compensación pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con las políticas y planes de compensación propuestos por el Administrador y aprobados por la Asamblea de Tenedores deberá ser pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

(i) Información Confidencial. Por la mera aceptación de su encargo como miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

(j) Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con respecto al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. Dichos convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al Administrador y al público inversionista a través de la Bolsa de Valores correspondiente mediante Emisnet u otros medios apropiados, así como para que

se difunda su existencia en el Reporte Anual. Como un requisito para ser miembro del Comité Técnico, los miembros del mismo designados por el Administrador que no califiquen en ningún momento como Personas Independientes y no sean designados como Miembros Independientes, deberán celebrar un convenio de voto, estableciendo que votarán en todas las sesiones del Comité Técnico de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en el asunto respectivo, en el entendido, que los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por el Administrador no podrán ser parte de cualesquier convenios en el que se pacte el ejercicio del voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en un asunto respectivo. El Administrador podrá en cualquier momento presentar un convenio de voto a los miembros del Comité Técnico que podrá prever, entre otras cosas, (i) que los miembros que celebren dicho convenio acordarán ejercer sus derechos de voto respecto de las Inversiones que requieran la aprobación previa del Comité Técnico de conformidad con las recomendaciones hechas por el Administrador; (ii) que los miembros del Comité Técnico acuerden ejercitar su voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en el asunto respectivo; y (iii) cualesquiera otros asuntos que el Administrador considere que podrán ser atendidos apropiadamente en un convenio de voto.

(k) Procedimiento Aplicable a las Sesiones del Comité Técnico.

(i) Convocatoria. El Administrador y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrán convocar a una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito a todos los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario, y al Representante Común con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. La convocatoria deberá ser entregada por escrito, y deberá establecer (1) el orden del día que se pretendan tratar en dicha sesión; (2) el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión; y (3) todos los documentos necesarios o convenientes para que los miembros puedan deliberar en relación a los puntos del orden del día a ser discutidos en dicha sesión. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir un tema a tratar en el orden del día de la sesión de que se trate, sujeto a la previa notificación por escrito al resto de los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva.

(ii) Quórum de Instalación y Votación. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de los miembros (o sus respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes, en el entendido, que si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe reunirse en virtud de una segunda convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o sus respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes (o sus respectivos suplentes) en dicha sesión que tengan derecho a votar.

(iii) Designación de Presidente y Secretario. Al inicio de la Sesión Inicial del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el “Presidente”), y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico, como secretario del Comité Técnico (el “Secretario”). En caso de que, respecto de alguna sesión posterior del Comité Técnico, el

Presidente o el Secretario del Comité Técnico no asistan a dicha sesión o, si dicha Persona es un miembro del Comité Técnico, y dicha Persona no tiene derecho a emitir su voto en dicha sesión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, con anterioridad al inicio de dicha sesión los miembros del Comité Técnico que tengan derecho a votar en dicha sesión designarán a un miembro del Comité Técnico que tenga derecho a votar en dicha sesión como Presidente de dicha sesión únicamente, y/o a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como Secretario de dicha sesión únicamente, según sea aplicable.

(iv) Actas de Sesión. El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta respecto de dicha sesión, en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión. A dicha acta se agregará la lista de asistencia firmada por el Secretario de dicha sesión. El Secretario de la sesión será el responsable de conservar el acta firmada de dicha sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, y de enviar copia de dicha acta al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que se celebró la sesión correspondiente.

(v) Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, video conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real; en el entendido, que dichas comunicaciones podrán ser registradas por medio de un acta por escrito firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión. En dicho caso, el Secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente.

(vi) Resoluciones Unánimes. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión del Comité Técnico; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser ratificadas por escrito por todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) que hayan tenido derecho a emitir su voto en dichas resoluciones y tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas en una sesión del Comité Técnico; en el entendido, además, que el Secretario deberá conservar dichas resoluciones y enviar una copia de las mismas al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común.

(vii) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario y el Representante Común tendrá en todo momento el derecho de designar a una Persona para que asista en su representación a cualquier sesión del Comité Técnico, así como para participar en cualesquiera sesión del Comité Técnico, en cada caso, con voz pero sin derecho a voto, y dichas Personas no se considerarán como miembros del Comité Técnico por participar en dichas discusiones, por lo que ni el Fiduciario, ni el Representante Común ni dichas Personas tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico ni tendrán deber alguno relacionado con el Comité Técnico y/o los actos y actividades del Comité Técnico. Para dichos efectos, el Fiduciario y el Representante Común, deberán ser notificados previamente y por escrito respecto de cualquier convocatoria a una sesión del Comité Técnico o a cualquier junta de los miembros del Comité Técnico fuera de sesión con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha sesión o junta, según corresponda; en el entendido, que el Fiduciario y el Representante Común, podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa.

(viii) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación se revelará al público

inversionista por el Fiduciario a través de la Bolsa de Valores correspondiente y Emisnet u otros medios apropiados.

(ix) Conflictos de Interés del Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en el que dicho miembro tenga un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico, y en caso de tener dicho Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto sin que ello afecte los quóruns requeridos para la instalación y votación del Comité Técnico. Sin limitar la generalidad de lo anterior, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que sea un Competidor; en el entendido, que no existirá Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico alguno respecto de miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador por el solo hecho de que dicho miembro haya sido nombrado por el Administrador y es un representante del Administrador. En caso de que cualquier miembro del Comité Técnico nombrado por un Tenedor considere razonablemente que los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes tienen un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico respecto de cualquier operación a ser realizada por el Fideicomiso que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso requiera la aprobación del Comité Técnico, dicho miembro podrá someter dicha consideración a los Miembros Independientes del Comité Técnico, en cuyo caso, (1) si es la primera vez que un miembro del Comité Técnico nombrado por un Tenedor invoca un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicha operación, y (2) si es la segunda o ulterior ocasión en la que un miembro del Comité Técnico nombrado por un Tenedor invoca un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico, el 50% (cincuenta por ciento) de los Miembros Independientes del Comité Técnico determinarán si dicho Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico en efecto existe, y deberán notificar al Administrador y al Fiduciario (con copia al Representante Común) de dicha determinación, en cuyo caso los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicha operación.

(l) Funciones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse para discutir, y en su caso aprobar:

(i) Sesión Inicial. En la Sesión Inicial, (1) el registro en el RNV y la oferta pública restringida de los Certificados Serie A emitidos en la Emisión Inicial de dichos Certificados Serie A, (2) instruir al Fiduciario para que lleve a cabo el registro de los Certificados Serie A de la Emisión Inicial de dichos Certificados Serie A en el RNV y lleve a cabo la oferta pública restringida de dichos Certificados Serie A conforme al numeral (1) anterior, (3) los Lineamientos de Inversión iniciales del Fideicomiso, (4) instruir al Fiduciario para que celebre el Contrato de Administración con el Administrador, (5) aprobar el otorgamiento de los poderes a los que hace referencia la Cláusula Sexta del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, (6) los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración, (7) la inversión del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y (8) aprobar la designación del Auditor Externo propuesto por el Administrador;

(ii) Inversiones o Enajenaciones. Cualesquier Inversión, Reinversión, adquisición o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de los Certificados Serie A, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola. Lo anterior, en el entendido que estarán excluidas de esta facultad aquellas Inversiones, Reinversiones, adquisiciones o enajenaciones de activos que lleve a cabo el Fideicomiso que estén reservadas para la Asamblea Especial o el Comité Técnico Especial de cada Serie B de Certificados de conformidad con lo previsto el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que de conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso, aquellas Inversiones, Reinversiones, adquisiciones o enajenaciones de activos, bienes o derechos que lleve a cabo cualquier Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso haya invertido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso deberá ser aprobada por el órgano corporativo aplicable a nivel del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea aplicable.

(iii) Auditor Externo. La designación y/o sustitución del Auditor Externo conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(iv) Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso; y

(v) Otros asuntos. Cualquier otro asunto reservado al Comité Técnico de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, o presentados al Comité Técnico por el Administrador.

En virtud de lo anterior, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el artículo 7, fracción VII 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 (v) anteriores, no podrán ser delegadas.

(m) Representantes del Administrador. En la medida en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador no tengan derecho a emitir su voto en una sesión del Comité Técnico de conformidad con el presente Contrato, dichos miembros tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho de voto, salvo en el supuesto previsto en la presente Cláusula 4.2, inciso (I), numeral (iii), en cuyo caso los miembros designados por el Administrador no podrán estar presentes en la deliberación y votación correspondiente.

(n) Sesión Inicial del Comité Técnico. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y resolver los asuntos descritos en el inciso (I)(i) anterior (la “Sesión Inicial”).

(o) Instrucciones y Notificaciones al Fiduciario. Cualesquiera instrucciones y notificaciones entregadas al Fiduciario por el Comité Técnico deberán ser por escrito y con copia para el Representante Común, y deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la sesión del Comité Técnico en la que se acordó dicha instrucción o notificación. Dicha instrucción y/o notificación deberá ser entregada al Fiduciario por el Presidente de la sesión correspondiente, y deberá adjuntar copia del acta relacionada con la sesión del Comité Técnico correspondiente.

(p) Asesores Independientes. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a asesores independientes (los “Asesores Independientes”) incluyendo, sin limitación, abogados, para que les presten servicios de asesoría de conformidad con lo siguiente:

(i) Asesoría en Decisiones. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores o la Asamblea Especial podrán instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes quienes podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores, con voz pero sin derecho de voto para asesorar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en aquéllas cuestiones en las que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, requiera de su asesoría y experiencia; en el entendido, que los Asesores Independientes que asistan a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores, deberán celebrar un convenio de confidencialidad con el Administrador o el Fiduciario, en virtud del cual se obliguen a mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información que haya sido discutida en dicha sesión del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso. En caso de que dichos Asesores Independientes requieran licencias, autorizaciones o permisos gubernamentales para la prestación de los servicios requeridos, entonces el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores que requiera dichos servicios, deberá cerciorarse, antes de la contratación de dichos Asesores Independientes, de que los mismos hubieren obtenido dichas licencias, autorizaciones o permisos, y de que las mismas permanezcan en pleno vigor y efecto.

(ii) Asesoría en relación con Eventos de Remoción del Administrador. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes para que lleven a cabo las investigaciones necesarias para comprobar que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador, y para llevar los procesos legales requeridos para que se determine un Evento de Remoción del Administrador por parte de las autoridades competentes de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y/o en el Contrato de Administración.

(iii) Contraprestación de Asesores Independientes. Los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de cualesquiera Asesores Independientes contratados conforme a los incisos (p)(i) al (ii), serán pagados por el Fideicomiso con la Reserva para Gastos de Asesoría y no podrán exceder, en conjunto, del monto de dicha Reserva para Gastos de Asesoría; en el entendido, que en caso de que los Asesores Independientes hubieren sido contratados para comprobar o llevar el proceso legal para que se dictamine que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador conforme a lo establecido en el numeral (ii) anterior, y (1) se comprueba ante una autoridad jurisdiccional competente, en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador, entonces (y) el pago de dichos honorarios, gastos y costos relacionados con dichos Asesores Independientes no computarán

como parte del Monto Total Invertido en relación con la Serie de Certificados respectiva para los efectos de los numerales (1) y (2) de los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (z) el Administrador deberá restituir a la Reserva para Gastos de Asesoría los montos utilizados para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes respectivos para dichos efectos; en el entendido, que a partir de dicha fecha, el Fiduciario deberá aplicar cualesquiera montos distribuibles al Administrador conforme a los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, para restituir dichos montos a la Reserva para Gastos de Asesoría; y en el entendido, además, que en ningún caso se requerirá que el Administrador restituya en conjunto montos mayores a las cantidades efectivamente pagadas con fondos de la Reserva para Gastos de Asesoría; o (2) no se comprueba que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador, entonces (x) el pago de dichos honorarios, gastos y costos relacionados con dichos Asesores Independientes no computarán como parte del Monto Total Invertido en relación con la Serie de Certificados respectiva para los efectos de los numerales (1) y (2) de los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Administrador no estará obligado a restituir a la Reserva para Gastos de Asesoría los montos utilizados para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes respectivos para dichos efectos, y (z) el Fiduciario deberá rembolsar los gastos legales en que haya incurrido el Administrador para su defensa en relación con la imputación del Evento de Remoción del Administrador respectiva; en el entendido, que dichos gastos no computarán como parte del Monto Total Invertido en relación con la Serie de Certificados respectiva para los efectos de los numerales (1) y (2) de los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

A partir de que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores instruyan al Fiduciario la contratación de Asesores Independientes, la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de dichos Asesores Independientes previo a su contratación.

Cláusula 4.3. Representante Común.

(a) Derechos y Obligaciones del Representante Común. El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LMV y en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellos incluidos en el artículo 68 de la Circular Única, en la LGTOC (en lo que resulte aplicable), en cada Título y en este Contrato. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en este Contrato, 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 o la Asamblea Especial, según corresponda. 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 correspondientes a cada Emisión y el Acta de Emisión, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para lograr el canje de un Título y la actualización de registro en el RNV, como resultado de cualquier Emisión Adicional;

(ii) verificar la constitución del Fideicomiso;

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

(iv) vigilar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y, en su caso del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y conforme al Contrato de Administración, y notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario o instruir al Fiduciario que se inicie cualquier acción en contra del Administrador conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos);

(v) la facultad de notificar cualquier incumplimiento del Fiduciario y, en su caso del Administrador a sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida la obligación de confidencialidad a que se refiere la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso;

(vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores o las Asamblea Especiales cuando la Ley Aplicable o los términos de los Títulos respectivos y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, o cuando lo considere necesario o deseable 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 o una Asamblea Especial así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas;

(vii) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores o en las Asambleas Especiales,

(viii) firmar en representación de los respectivos Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como sus respectivas modificaciones, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea Especial, según resulte aplicable, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso; incluyendo comparecer a la suscripción de los Convenios de la Línea de Suscripción únicamente para fines informativos;

(ix) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores;

(x) 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;

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

(xii) solicitar del Fiduciario y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Contrato de Fideicomiso, estando el Fiduciario y el Administrador obligados a proporcionar la misma de

forma oportuna; en el entendido que el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de supervisión;

(xiii) proporcionar a cualquier Tenedor las copias (a su costa) de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula, y para lo cual dichos Tenedores deberán acreditar la tenencia de sus Certificados, con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso;

(xiv) requerir a Ares (antes Walton) y/o al Co-Inversionista de la Serie B en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, el reembolso de Distribuciones por Desempeño excedentes, de conformidad con lo establecido en los incisos (c) y (f) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, una vez que se determine por acuerdo de la Asamblea de Tenedores que dicho reembolso es procedente;

(xv) rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o bien al momento de concluir su encargo;

(xvi) poner a disposición de los Tenedores con al menos 10 (diez) Días Hábles de anticipación a la fecha en la que se celebre una Asamblea de Tenedores o Asamblea Especial, la convocatoria respectiva y la información y documentos que hayan sido previamente entregados al Representante Común, relacionados con los puntos del orden del día incluidos en dicha convocatoria, en el entendido, que una vez que cada uno de los Tenedores acredite la tenencia de sus Certificados, con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, el Representante Común deberá distribuir a cada uno de los Tenedores por correo electrónico dicha información; y

(xvii) 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, en el Comité Técnico Especial, en la Asamblea de Tenedores o en la Asamblea Especial, 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, las cuales se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el presente Contrato de Fideicomiso, los Títulos que documente los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión y el Contrato de Administración, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y a las demás partes de los documentos referidos, así como a aquellas personas que les presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, al Proveedor de Precios, al Valuador Independiente y al Contador del Fideicomiso, la información y documentación que razonablemente considere conveniente o necesaria para dichos efectos. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador el Auditor Externo, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente y el Contador del Fideicomiso y dichos prestadores de servicios, así como dichos prestadores de servicios, tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Reinversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 19.3. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir a su Auditor Externo, al Proveedor de Precios, al Valuador Independiente y al Contador del Fideicomiso, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos antes señalados. El Representante Común asumirá que la información presentada por dichas partes y/o los terceros señalados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

El Representante Común podrá realizar visitas y revisiones a las personas y para los fines señalados en el párrafo anterior de manera anual, en el entendido que si el Representante Común lo estima conveniente, podrá realizar las mismas con una periodicidad distinta en el entendido, que el Representante Común deberá notificar a la Persona correspondiente con por lo menos 4 (cuatro) Días Hábiles de anticipación su intención de llevar a cabo una visita o revisión, salvo que se trate de casos excepcionales que por la urgencia e importancia de los mismos amerite un menor tiempo de notificación, supuesto en el cual el Representante Común deberá notificar a la Persona correspondiente con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación su intención de llevar a cabo dicha visita o revisión.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, el Título que documenta los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión, los Títulos y/o el Contrato de Administración, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un evento relevante dicho incumplimiento, y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista cualesquier incumplimientos y/o retardos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador o de las demás partes de los documentos señalados, que por cualquier medio se haga del conocimiento del Representante Común, en el entendido que tal revelación no se considerará que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el presente Contrato y/o en los demás Documentos de la Emisión.

En el entendido que si el Fiduciario omite divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el propio Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante de forma inmediata.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con todo lo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá solicitar, o el propio Representante Común tendrá el derecho de solicitar a dicho órgano, la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable, cuya contratación deberá ser razonable y en términos de mercado, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá, confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas según lo determine la Asamblea de Tenedores, en el entendido que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables conforme al Contrato de Fideicomiso y en términos de la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros, pero no existen los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (aplicable a la Ciudad de México) y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de los estados de México y el Código Civil Federal en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, factores, filial o agente del Representante Común (el “Personal”), serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de cualesquier Vehículos de Inversión, las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relacionada con estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados por el Proveedor de Precios, del Valuador Independiente, del Contador del Fideicomiso, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Reinversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, del Comité Técnico Especial y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores o la Asamblea Especial.

(b) Remoción del Representante Común. El Representante Común podrá ser removido o sustituido en cualquier momento, mediante resolución de la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el presente Contrato; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos cuando un representante común sustituto haya sido designado por la asamblea respectiva y el representante sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo como Representante Común.

(c) Renuncia del Representante Común. Cualquier institución que actúe como Representante Común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado por la Asamblea de Tenedores y el sucesor del Representante Común haya aceptado y tomado posesión de su cargo, lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 (sesenta) días naturales señalado.

(d) Terminación de las Obligaciones del Representante Común. Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que los Tenedores hayan recibido cualesquier cantidades a las que tengan derecho conforme al presente Contrato y a los Certificados.

(e) Honorarios del Representante Común. El Representante Común prestará sus servicios, y recibirá como contraprestación los honorarios, bajo los términos que se indican en el documento que se adjunta al presente como Anexo "C", así como cualesquiera y todos los costos y gastos razonables debidamente documentados en que incurra o pague el Representante Común en relación con la celebración, administración, cumplimiento y ejecución de sus obligaciones conforme a el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, en el entendido que, dichos pagos se realizarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de la Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y, en su defecto, el Fideicomitente, indemnizarán y sacarán en paz y a salvo al Representante Común, sus funcionarios, directivos, empleados, factores, asesores, representantes, apoderados y equipo de trabajo, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, denuncias, responsabilidades, costos, gastos (incluyendo honorarios de abogados), daños, perjuicios, pérdidas, multas y/o sanciones, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por

determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, el desempeño de las funciones del Representante Común o las actividades que realicen, en cada caso, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, los demás Documentos de la Emisión de cualquier Serie (o subserie) y/o la Ley Aplicable, o que se relacionen con o deriven de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, ilegalidad o negligencia por parte del Representante Común, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario.

(f) Incumplimiento del Representante Común. En caso que derivado de una acción presentada de conformidad con un acuerdo debidamente tomado en Asamblea de Tenedores, un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario, haya determinado que el Representante Común incumplió con sus obligaciones al amparo del presente Contrato de Fideicomiso, y que como consecuencia directa de dicho incumplimiento, causó un daño o perjuicio al Patrimonio del Fideicomiso, el monto de dicho daño, según haya sido cuantificado por dicho tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario, podrá ser compensado contra cualesquier cantidades que en ese momento el Fiduciario adeude al Representante Común, incluyendo sin limitación, contra sus honorarios conforme al Contrato de Fideicomiso.

Cláusula 4.3. Representante Común.

(a) Derechos y Obligaciones del Representante Común.

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LMV y en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellos incluidos en el artículo 68 de la Circular Única, en la LGTOC (en lo que resulte aplicable), en cada Título y en este Contrato. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en este Contrato, 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 o la Asamblea Especial, según corresponda. 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 correspondientes a cada Emisión y el Acta de Emisión, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para lograr el canje de un Título y la actualización de registro en el RNV, como resultado de cualquier Emisión Adicional;

(ii) verificar la constitución del Fideicomiso;

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

(iv) vigilar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y, en su caso del Administrador conforme al el Contrato del Fideicomiso y conforme al Contrato de Administración, y notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario o instruir al Fiduciario que se inicie cualquier acción en contra del Administrador conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos);

(v) la facultad de notificar cualquier incumplimiento del Fiduciario y, en su caso del Administrador a sus obligaciones conforme al el Contrato del Fideicomiso y el Contrato de Administración, a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida la obligación de confidencialidad a que se refiere la Cláusula 19.3 del Contrato del Fideicomiso;

(vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores o las Asamblea Especiales cuando la Ley Aplicable o los términos de los Títulos respectivos y el Contrato del Fideicomiso así lo requieran, o cuando lo considere necesario o deseable 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 o una Asamblea Especial así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas;

(vii) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores o en las Asambleas Especiales,

(viii) firmar en representación de los respectivos Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso, así como sus respectivas modificaciones, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea Especial, según resulte aplicable, de conformidad con el Contrato del Fideicomiso de Fideicomiso; incluyendo comparecer a la suscripción de los Convenios de la Línea de Suscripción únicamente para fines informativos;

(ix) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores;

(x) 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 del Fideicomiso, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

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

(xii) solicitar del Fiduciario y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Contrato del Fideicomiso, estando el Fiduciario y el Administrador obligados a proporcionar la misma de forma oportuna; en el entendido que el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de supervisión;

(xiii) proporcionar a cualquier Tenedor las copias (a su costa) de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula, y para lo cual dichos Tenedores deberán acreditar la tenencia de sus Certificados, con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso;

(xiv) requerir a Ares y/o al Co-Inversionista de la Serie B en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, el reembolso de Distribuciones por Desempeño excedentes, de conformidad con lo establecido en los incisos (c) y (f) de la Cláusula 12.1 del Contrato del Fideicomiso, una vez que se determine por acuerdo de la Asamblea de Tenedores que dicho reembolso es procedente;

(xv) rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o bien al momento de concluir su encargo;

(xvi) poner a disposición de los Tenedores con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se celebre una Asamblea de Tenedores o Asamblea Especial, la convocatoria respectiva y la información y documentos que hayan sido previamente entregados al Representante Común, relacionados con los puntos del orden del día incluidos en dicha convocatoria, en el entendido, que una vez que cada uno de los Tenedores acredite la tenencia de sus Certificados, con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de

titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, el Representante Común deberá distribuir a cada uno de los Tenedores por correo electrónico dicha información; y

(xvii) 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 del 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, en el Comité Técnico Especial, en la Asamblea de Tenedores o en la Asamblea Especial, 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, las cuales se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso de Fideicomiso, los Títulos que documente los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión y el Contrato de Administración, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y a las demás partes de los documentos referidos, así como a aquellas personas que les presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, al Proveedor de Precios, al Valuador Independiente y al Contador del Fideicomiso, la información y documentación que razonablemente considere conveniente o necesaria para dichos efectos. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador el Auditor Externo, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente y el Contador del Fideicomiso y dichos prestadores de servicios, así como dichos prestadores de servicios, tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Reinversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 19.3. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir a su Auditor Externo, al Proveedor de Precios, al Valuador Independiente y al Contador del

Fideicomiso, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos antes señalados.

El Representante Común asumirá que la información presentada por dichas partes y/o los terceros señalados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión. El Representante Común podrá realizar visitas y revisiones a las personas y para los fines señalados en el párrafo anterior de manera anual, en el entendido que si el Representante Común lo estima conveniente, podrá realizar las mismas con una periodicidad distinta en el entendido, que el Representante Común deberá notificar a la Persona correspondiente con por lo menos 4 (cuatro) Días Hábiles de anticipación su intención de llevar a cabo una visita o revisión, salvo que se trate de casos excepcionales que por la urgencia e importancia de los mismos amerite un menor tiempo de notificación, supuesto en el cual el Representante Común deberá notificar a la Persona correspondiente con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación su intención de llevar a cabo dicha visita o revisión. En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, el Título que documenta los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión, los Títulos y/o el Contrato de Administración, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un evento relevante dicho incumplimiento, y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista cualesquier incumplimientos y/o retardos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador o de las demás partes de los documentos señalados, que por cualquier medio se haga del conocimiento del Representante Común, en el entendido que tal revelación no se considerará que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato del Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En el entendido que si el Fiduciario omite divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el propio Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante de forma inmediata. A efecto de estar en posibilidad de cumplir con todo lo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá solicitar, o el propio Representante Común tendrá el derecho de solicitar a dicho órgano, la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable, cuya contratación deberá ser razonable y en términos de mercado, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá, confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas según lo determine la Asamblea de Tenedores, en el entendido que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables conforme al el Contrato del Fideicomiso y en términos de la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros, pero no existen los recursos suficientes

para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (aplicable a la Ciudad de México) y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de los estados de México y el Código Civil Federal en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, factores, filial o agente del Representante Común (el “Personal”), serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de cualesquier Vehículos de Inversión, las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relacionada con estos temas. De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados por el Proveedor de Precios, del Valuador Independiente, del Contador del Fideicomiso, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Reinversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, del Comité Técnico Especial y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores o la Asamblea Especial.

(b) Remoción del Representante Común.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido en cualquier momento, mediante resolución de la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos cuando un representante común sustituto haya sido designado por la asamblea respectiva y el representante sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo como Representante Común.

(c) Renuncia del Representante Común. Cualquier institución que actúe como Representante Común conforme al el Contrato del Fideicomiso podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no

será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado por la Asamblea de Tenedores y el sucesor del Representante Común haya aceptado y tomado posesión de su cargo, lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 (sesenta) días naturales señalado. (d) Terminación de las Obligaciones del Representante Común. Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que los Tenedores hayan recibido cualesquier cantidades a las que tengan derecho conforme al el Contrato del Fideicomiso y a los Certificados. (e) Honorarios del Representante Común. El Representante Común prestará sus servicios, y recibirá como contraprestación los honorarios, bajo los términos que se indican en el documento que se adjunta al presente como Anexo "C", así como cualesquiera y todos los costos y gastos razonables debidamente documentados en que incurra o pague el Representante Común en relación con la celebración, administración, cumplimiento y ejecución de sus obligaciones conforme a este Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, en el entendido que, dichos pagos se realizarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de la Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso. El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y, en su defecto, el Fideicomitente, indemnizarán y sacarán en paz y a salvo al Representante Común, sus funcionarios, directivos, empleados, factores, asesores, representantes, apoderados y equipo de trabajo, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, denuncias, responsabilidades, costos, gastos (incluyendo honorarios de abogados), daños, perjuicios, pérdidas, multas y/o sanciones, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, el desempeño de las funciones del Representante Común o las actividades que realicen, en cada caso, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, los demás Documentos de la Emisión de cualquier Serie (o subserie) y/o la Ley Aplicable, o que se relacionen con o deriven de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, ilegalidad o negligencia por parte del Representante Común, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario. (f) Incumplimiento del Representante Común. En caso que derivado de una acción presentada de conformidad con un acuerdo debidamente tomado en Asamblea de Tenedores, un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario, haya determinado que el Representante Común incumplió con sus obligaciones al amparo del Contrato del Fideicomiso de Fideicomiso, y que como consecuencia directa de dicho incumplimiento, causó un daño o perjuicio al Patrimonio del Fideicomiso, el monto de dicho daño, según haya sido cuantificado por dicho tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario, podrá ser compensado contra cualesquier cantidades que en ese momento el Fiduciario adeude al Representante Común, incluyendo sin limitación, contra sus honorarios conforme al el Contrato del Fideicomiso.

Cláusula 4.4. 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;

gozará de todas las facultades que expresamente se le confieran para el manejo del presente Fideicomiso, así como de todas aquellas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, pero no será responsable de las ganancias o pérdidas que reporten los valores que integran el Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones de quienes, conforme a los términos del Contrato del Fideicomiso, estén autorizados para instruir al Fiduciario o en el caso de actos urgentes, conforme lo faculte la Ley Aplicable.

(b) Términos y Condiciones de los Servicios del Fiduciario. Cada uno de Ares, el 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 de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos.

(ii) El Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato del 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 siempre como un buen padre de familia y deberá verificar, a través de la información que le sea proporcionada, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con este Contrato deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito de Ares, del Administrador, del Comité Técnico, del Comité Técnico Especial, de la Asamblea de Tenedores, de la Asamblea Especial o del Representante Común, de acuerdo a 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 del 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 del Fideicomiso,

(3) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las instrucciones escritas de Ares, del Administrador, del Comité Técnico, del Comité Técnico Especial, de la Asamblea de Tenedores, de la Asamblea Especial o del Representante Común conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato del Fideicomiso,

(4) cualquier declaración hecha por las otras partes del Contrato del 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 del Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia; y

(6) cualesquier hechos, actos y omisiones de Ares, del Administrador, del Comité Técnico, del Comité Técnico Especial, 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, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(iii) El Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones que le sean aplicables conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones de conformidad con las instrucciones previas del Comité Técnico, según sea aplicable.

(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 Comité Técnico y al Representante Común) de tal situación a efecto de que el Administrador, gire las instrucciones pertinentes con base a las cuales deberá actuar el Fiduciario; 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 o la Asamblea Especial, según corresponda.

(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 el Contrato del Fideicomiso y otros Documentos de la Emisión de los cuales sea parte, 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 de Valores, con la cooperación del Administrador o de la Persona que el Fiduciario designe de tiempo en tiempo, mediante notificación a la Bolsa

de Valores, la información requerida de conformidad con el Reglamento Interno de la Bolsa de Valores, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplimiento por negligencia de dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Reglamento Interno de la Bolsa de Valores. El Comité Técnico supervisará que el Fiduciario cumpla con las obligaciones establecidas en esta Cláusula 4.4.

(f) Verificación de Información. El Fiduciario tendrá la obligación de verificar la información y cantidades proporcionadas por Ares, particularmente en lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de los Certificados Bursátiles.

(g) Remoción del Fiduciario. El Fiduciario podrá ser removido en cualquier momento por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el consentimiento del Administrador; en el entendido, que el Fiduciario deberá ser notificado por el Representante Común por escrito de dicha remoción, con por lo menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 15 (quince) 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 del Fideicomiso.

(h) Renuncia del Fiduciario. El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento en el supuesto referido en el artículo 391 de la LGTOC i; en el entendido; que el Fiduciario deberá notificar por escrito a Ares, al Administrador y al Representante Común su intención de renunciar con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; y en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del Contrato del Fideicomiso hasta que un fiduciario sustituto haya sido designado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, con el consentimiento del Administrador y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito, tomado posesión de su cargo, y entrado en funciones.

(i) Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios de fiduciario bajo el el Contrato del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al presente como Anexo "D". Los honorarios del Fiduciario serán considerados como Gastos de la Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

(j) Obligaciones del Fiduciario después de la Remoción o Renuncia.

(i) En caso de que el Fiduciario deje de desempeñarse como fiduciario del Contrato del Fideicomiso por cualquier motivo, el Fiduciario deberá preparar los reportes, estados de cuenta relacionadas con el Patrimonio del Fideicomiso y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso, los cuales deberán de ser entregados al fiduciario sustituto, con copia al Administrador y al Representante Común, en la fecha en que se haga efectiva su remoción o renuncia, junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos reportes y estados de cuenta deban ser entregados periódicamente en términos del Contrato del Fideicomiso, el Fiduciario únicamente deberá proporcionar dichos documentos desde la fecha en la que se entregó el último reporte o estado de cuenta. El Administrador y el Representante Común contarán con un plazo de 30 (treinta) días naturales siguientes a la entrega al fiduciario sustituto para revisar y, en su caso, comentar o requerir aclaraciones respecto de dichos reportes, en cuyo caso, el Fiduciario deberá revisar los reportes y, de ser aplicable, modificar y volver a entregar dicha información modificada y/o aclarada, contando el Administrador y al Representante Común, a su vez, con un plazo igual al anteriormente indicado para revisar dichos documentos modificados.

(ii) Hasta que el fiduciario sustituto haya aceptado dicha designación y haya recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión del Fiduciario, el Fiduciario continuará desempeñando sus funciones como Fiduciario y tendrá todas sus obligaciones contraídas en el Contrato del Fideicomiso (incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, las obligaciones de presentar información y la administración de las Cuentas del Fideicomiso), salvo que se prevea lo contrario en el Contrato del Fideicomiso.

(iii) El fiduciario sustituto entregará por escrito el reconocimiento de su nombramiento como nuevo Fiduciario del Contrato del Fideicomiso al Fiduciario que haya renunciado o haya sido removido, así como al Representante Común y al Administrador mediante la celebración de un convenio de sustitución fiduciaria para dichos fines y que requerirá ser aprobado por el Representante Común y el Administrador. Inmediatamente después, el Fiduciario que haya renunciado o haya sido removido, transferirá todos los activos que posea en su calidad de Fiduciario al fiduciario sustituto y, únicamente a partir de ese momento surtirá efecto la renuncia o remoción del Fiduciario y el fiduciario sustituto adquirirá todos los derechos, poderes y obligaciones del Fiduciario de conformidad con el el Contrato del Fideicomiso.

(iv) Adicionalmente, el Fiduciario deberá llevar a cabo todas las acciones y celebrar todos los documentos que sean necesarios o convenientes para facilitar su remplazo como Fiduciario según lo soliciten de manera razonable el Administrador y/o el Representante Común.

CLÁUSULA V: ADMINISTRACIÓN.

Cláusula 5.1. Contrato de Administración.

(a) En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato del Fideicomiso, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador deberá celebrar con el Fiduciario, un contrato de administración en términos sustancialmente similares al formato que se adjunta al el Contrato del Fideicomiso como Anexo “E” (el “Contrato de Administración”). El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos de este Contrato y el Contrato de Administración. Asimismo, el Administrador, en todo momento deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores.

(b) El Administrador deberá notificar al Comité Técnico y al Representante Común de la existencia de un Conflicto de Interés tan pronto le sea razonablemente posible, pero en todo caso dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que el Administrador tenga conocimiento de la existencia de dicho Conflicto de Interés.

(c) El Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique cualquier “evento relevante” (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única.

(d) En caso de que un Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso invierta (incluyendo el Fideicomiso de Inversión México) otorgue ciertos derechos a ser ejercidos conforme a las instrucciones de un Tenedor en específico, el Fiduciario deberá ejercer dichos derechos por cuenta del Fideicomiso conforme a las instrucciones que reciba por escrito de dicho Tenedor. Para dichos fines, tan pronto como sea posible, pero, en todo caso, dentro de un periodo de 2 (dos) Días Hábiles a partir de que el Administrador tenga conocimiento de la existencia de cualquier situación en la cual el Fideicomiso deba ejercer un derecho que requiera la instrucción de un Tenedor en específico, el Administrador deberá informar a los Tenedores (con copia al Representante Común) por escrito con al menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la cual el Fideicomiso deba ejercitar dicho derecho; en el entendido, que, para poder ejercer dichos derechos, el Fiduciario podrá basarse en (i) una instrucción por escrito de dicho Tenedor especificando la manera en la cual el Fiduciario deberá ejercer dicho derecho; y (ii) una certificación que le sea entregada por escrito por dicho Tenedor, certificando que dicho Tenedor es el legítimo propietario de los Certificados que le otorguen a dicho Tenedor el derecho en cuestión. Lo anterior, en el entendido, que, cualesquier delegados fiduciarios y/o apoderados del Fiduciario con facultades suficientes podrán ejercer dichos derechos por cuenta del Fideicomiso.

CLÁUSULA VI: INVERSIONES.**Cláusula 6.1. Inversiones.**

Las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al el Contrato del Fideicomiso incluirán (i) inversiones para, directa o indirectamente a través del Fideicomiso de Inversión México, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Activos Inmobiliarios en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Inmobiliarios en México y/o (ii) compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que estén abiertos para suscripción durante el Período de Inversión, incluyendo sin limitación, el Fideicomiso de Inversión México (dichas inversiones, conjuntamente con cualesquiera Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos de Inversión relacionados con las mismas, las “Inversiones”).

Cláusula 6.2. Vehículos de Inversión.

El Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de la Asamblea Especial, según sea el caso, realizará las Inversiones a que se refiere la Cláusula 6.1 anterior a través de la tenencia de derechos fideicomisarios de, o el otorgamiento de créditos o financiamientos a, Vehículos de Inversión, o a través de la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados bursátiles, certificados de participación o cualquier otro valor emitido por dichos Vehículos de Inversión, incluyendo sin limitación, el Vehículo de Inversión México; en el entendido, que el Fiduciario podrá realizar más de una Inversión en Activos Inmobiliarios a través de un solo Vehículo de Inversión, mismo que podrá o no, realizar Inversiones a través de uno o más Vehículos de Inversión separados que sean subsidiarias de dicho Vehículo de Inversión único, en cada caso, según indique el Administrador.

CLÁUSULA VII: LLAMADAS DE CAPITAL, DESEMBOLSOS REQUERIDOS; CO-INVERSIÓN DE ARES.**Cláusula 7.2. Co-Inversión Ares.**

(a) Compromiso de Co-inversión de Certificados “Serie A”. Con el propósito de alinear los intereses de los Tenedores con los intereses de Ares y/o sus Afiliadas, Ares, en su calidad de Co-Inversionista, en este acto se obliga a invertir, directa o indirectamente, en el Fideicomiso o en los Vehículos de Inversión (inversión que podrá ser realizada por medio de un Vehículo Paralelo), un monto mínimo equivalente al 2% (dos por ciento) del monto total invertido por el Fideicomiso en cualesquier Inversión realizada exclusivamente con los recursos derivados de la emisión de Certificados “Serie A” (incluyendo los gastos relacionados con dicha Inversión).

(b) Las partes del Contrato del Fideicomiso convienen que, en virtud de la Co-Inversión referida en el párrafo (a) anterior, Ares tendrá el derecho, en su carácter de Co-Inversionista y de fideicomisario en segundo lugar, a recibir Distribuciones por Desempeño “Serie A” conforme a la Cláusula 12.1(b) del Contrato del Fideicomiso.

(c) Compromiso de Co-Inversión Certificados Serie B. Con el propósito de alinear los intereses de los Tenedores con los intereses del Co-Inversionista de la Serie B y/o sus Afiliadas, el Co-Inversionista de la Serie B y/o sus Afiliadas, como Co-Inversionista, deberá invertir conjuntamente, directa o indirectamente, en el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión (inversión que podrá realizarse a través de un Vehículo Paralelo), un monto mínimo equivalente al 2% (dos por ciento) del monto total invertido por el Fideicomiso en cualquier Inversión realizada exclusivamente con recursos derivados de la emisión de alguna Serie de Certificados Serie B (incluyendo los gastos relacionados con dicha Inversión), en el entendido, que dicho porcentaje podrá ser incrementado respecto de la Emisión de una Serie B en particular conforme a la Cláusula 3.1-Bis(a) del Contrato del Fideicomiso de Fideicomiso, mediante la propuesta que realice el Administrador en la Notificación de Emisión Inicial de Serie B correspondiente, y deberá ser aprobada por los Tenedores de Certificados de dicha Serie B al adquirir los Certificados de la Serie B correspondiente (el “Compromiso de Co-Inversión Serie B Ares”); (d) Las partes del Contrato del Fideicomiso convienen que, en virtud de la Co-Inversión referida en el párrafo (c) anterior, el Co-Inversionista de la Serie B tendrá el derecho, en su carácter de fideicomitente, Co-Inversionista y de fideicomisario en segundo lugar, a recibir Distribuciones por Desempeño Serie B conforme a la Cláusula 12.1(e) del Contrato del Fideicomiso.

Cláusula 7.3. Pagos de la Reserva para Gastos de Asesoría.

El Administrador, el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores podrán utilizar los montos depositados en la Cuenta General para reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría, o en caso de que no existan fondos suficientes en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital para reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría, instruir al Fiduciario para que lleve a cabo Llamadas de Capital para reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría de conformidad con lo previsto en las Cláusulas 10.1 y 11.2 del Contrato del Fideicomiso (los “Pagos de la Reserva para Gastos de Asesoría”).

Cláusula 7.4. Gastos de Inversión No Viables (*dead deal costs*).

El Administrador deberá incluir en los reportes trimestrales correspondientes que sean preparados y entregados de conformidad con la sección 14.4 del Contrato del Fideicomiso, una descripción de cualesquier Gastos de Inversión incurridos durante el trimestre inmediato anterior en operaciones que el Administrador determine que dejaron de ser viables (*dead deal costs*); en el entendido, que los mismos deberán ser cubiertos únicamente con recursos derivados de la emisión de los Certificados “Serie A”. Cláusula 7.5. Pagos de los Gastos de Inversión. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que pague los Gastos de Inversión ya sea directamente o mediante un fideicomiso constituido por el Fideicomiso para dichos efectos (dicho fideicomiso el “Fideicomiso de Gastos”).

Cláusula 7.6. Límite de Gastos.

(a) A más tardar el último Día Hábil de cada mes de marzo durante la vigencia del Contrato del Fideicomiso, el Administrador deberá realizar el cálculo de los gastos y comisiones del Fideicomiso al que se refiere el numeral 2 del Anexo X de la CUF.

(b) En caso de que los gastos y comisiones pagados por el Fideicomiso excedan los umbrales establecidos en el numeral 1 del Anexo X de la CUF, el Administrador realizará el pago de dichos gastos y comisiones excedentes (los “Gastos Excedentes”) con recursos propios o podrá decidir cobrar una menor comisión por administración (que deba ser pagada en favor del Administrador a nivel de cualquier Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso haya invertido) en dicho periodo con el objetivo de que no se excedan los umbrales máximos de gastos establecidos en el Anexo X de la CUF; en el entendido, de que el Administrador podrá en periodos posteriores cobrar la comisión por administración que dejó de cobrar (a nivel de cualquier Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso haya invertido) en dicho periodo siempre que los gastos no excedan los umbrales máximos establecidos en el Anexo X de la CUF.

(c) Durante la vigencia del Contrato del Fideicomiso, el Administrador deberá llevar los controles contables que resulten necesarios y/o realizar cualesquier ajustes que se encuentren dentro de su control en relación con gastos pagaderos del Fideicomiso, a efecto de que el Fideicomiso no pague Gastos Excedentes con el Patrimonio del Fideicomiso. (d) Únicamente en caso de que en cualquier momento durante la vigencia del Contrato del Fideicomiso se paguen Gastos Excedentes con el Patrimonio del Fideicomiso el Administrador deberá:

CLÁUSULA VIII: ENDEUDAMIENTO.**Cláusula 8.1. Endeudamiento.****Cláusula 8.2. Autorizaciones y Límites de Apalancamiento.****CLÁUSULA IX: PRESTACIÓN DE SERVICIOS POR PARTES RELACIONADAS.****Cláusula 9.1. Prestación de Servicios por Administrador o Partes Relacionadas.**

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.

Cláusula 9.2. Derecho de Prestación de Servicios por el Administrador o Partes Relacionadas.

El Administrador o sus subsidiarias o Partes Relacionadas (incluyendo, sin limitación, empresas que sean propiedad de vehículos anteriores de Ares Real Estate Management, Holdings 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 a la Sección 6.3. 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.

CLÁUSULA X: CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

Cláusula 10.1. Cuentas del Fideicomiso.

Cláusula 10.2. Inversiones Permitidas.

CLÁUSULA XI: RESERVA PARA GASTOS; RESERVA PARA GASTOS DE ASESORÍA.

CLÁUSULA XII: DISTRIBUCIONES.

Cláusula 12.1. Distribuciones.

CLÁUSULA XIII: DIVISAS Y COBERTURAS.

Cláusula 13.1. Operaciones con Divisas.

Cláusula 13.2. Operaciones de Cobertura.

CLÁUSULA XIV: AVALÚOS; INFORMACIÓN; ESTADOS FINANCIEROS; REPORTES.

Cláusula 14.1. Avalúos.

(a) Valuador Independiente. Inicialmente, el Fiduciario contratará al Valuador Independiente que el Administrador le instruya por escrito, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que dicha Asamblea de Tenedores deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente con respecto al Fiduciario, al Administrador y a los Tenedores. Posteriormente a la fecha del Contrato del Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Valuador Independiente con la autorización previa de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que previo a la contratación de cualquier Valuador Independiente sustituto, la Asamblea de Tenedores deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente.

(b) Valuación de los Certificados y los Vehículos de Inversión. El Valuador Independiente valorará los Certificados y los Vehículos de Inversión de manera trimestral y cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que dicho Valuador Independiente realizará una valuación independiente por cada Serie de Certificados. Dichos avalúos serán divulgados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa de Valores correspondiente y Emisnet u otros medios apropiados, y serán entregados al Administrador, a Ares, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los Proveedores de Precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento, previa autorización por escrito recibida por el Fiduciario por parte del Administrador. Dichas valuaciones trimestrales deberán ser preparadas por el Valuador Independiente con base en los estándares internacionales de conformidad con el párrafo

(e) siguiente. Asimismo, el Valuador Independiente deberá preparar trimestralmente un reporte detallado en relación con los avalúos realizados respecto de los Certificados y los Vehículos de Inversión, mismo que deberá ponerse a disposición únicamente de los miembros del Comité Técnico, del Administrador y del Representante Común. Dicho reporte estará sujeto a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato del Fideicomiso.

(c) Proveedor de Precios. Inicialmente, el Fiduciario contratará, previa instrucción por escrito del Administrador, al Proveedor de Precios para los Certificados, en el entendido, que posteriormente a la fecha del Contrato del Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Proveedor de Precios, con la autorización previa de la Asamblea de Tenedores. El Proveedor de Precios podrá solicitar al Fiduciario que obtenga de los Valuadores Independientes, un resumen de los avalúos preparados por dichos Valuadores Independientes, y dichos resúmenes deberán ser aprobados por el Administrador antes de que sean entregados a los Proveedores de Precios. El Proveedor de Precios deberá calcular el precio de los Certificados (desglosando el precio de cada Serie de Certificados) cada Día Hábil durante la vigencia del Fideicomiso con base en las valuaciones preparadas por el Valuador Independiente, de conformidad con el inciso (b) anterior, y deberá divulgar el precio de los Certificados Bursátiles al público inversionistas de conformidad con la Ley Aplicable.

(d) Estándares de Valuación. Los avalúos descritos en los incisos (b) y (c) anteriores se deberán de elaborar siguiendo una metodología con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en el *International Private Equity Guidelines* publicados en el portal de internet <http://www.privateequityvaluation.com>, así como a los criterios emitidos por el *International Valuation Standards Council (IVSC)*, en el entendido, que el Valuador Independiente y el Administrador se apegarán a dichos criterios siempre y cuando no se contrapongan a los criterios establecidos por las Normas de Contabilidad (NIIF), en el entendido, además, que 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 por las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) o porque fueron actualizados o modificados, el Valuador Independiente y el Administrador deberán incluir una nota descriptiva en su avalúo.

No obstante lo anterior, los avalúos deberán contener (i) un apartado que describa si los Activos Inmobiliarios tuvieron una pérdida de valor; y (ii) un resumen de la metodología usada por el Valuador Independiente. El Valuador Independiente deberá de notificar al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario (quien informará a los Tenedores, a través de la Bolsa de Valores correspondiente por medio de Emisnet u otros medios apropiados) en caso de que haya decidido cambiar la metodología usada en el trimestre inmediato anterior.

Cláusula 14.2. Acceso a Información.

En cuanto sea posible, el Fiduciario se obliga a otorgar al Administrador (y a las personas físicas que el Administrador instruya por escrito) acceso de consulta vía internet a la información de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de que el Administrador tenga acceso a la información de los saldos de dichas Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a que se refiere el presente Capítulo XIV. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador (y a las personas físicas que el Administrador instruya por escrito) acceso a todos y cualesquiera contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser necesaria o requerida a efecto de que el Administrador pueda cumplir con sus obligaciones conforme al el Contrato del Fideicomiso. Los costos por la conexión empresarial a internet y las comisiones mensuales, así como cualquier otro costo incurrido por el Fiduciario para entregar la información al Administrador conforme a lo establecido en la presente Cláusula, serán pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y se considerarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

Cláusula 14.3. Contabilidad; Estados Financieros, Estados de Cuenta.

(a) Contabilidad; Contador del Fideicomiso. En cuanto sea posible, el Fideicomiso podrá contratar al Contador del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, según le instruya el Administrador por escrito, para llevar a cabo la contabilidad diaria del Fideicomiso y cumplir con las obligaciones del Fideicomiso en materia fiscal a que se refiere la Cláusula XV del Contrato del Fideicomiso; en el entendido, que posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Contador del Fideicomiso por un contador público independiente de reconocido prestigio en México.

(b) Auditor Externo. En cuanto sea prácticamente posible, el Fideicomiso deberá contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en todo momento cumpliendo con lo establecido en la CUAE, al Auditor Externo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones del Administrador y con la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido, que adicionalmente a las obligaciones contempladas en el Contrato del Fideicomiso, el mandato del Auditor Externo deberá expresamente incluir que lleve a cabo la revisión de los cálculos de los Gastos de Administración realizado conforme al Contrato de Administración y las Distribuciones realizadas conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato del Fideicomiso; en el entendido, además, que posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, con la aprobación previa del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho asunto. Sujeto a las autorizaciones correspondientes en virtud del Contrato del Fideicomiso de Fideicomiso y/o los documentos corporativos (*governing documents*) de los Vehículos de Inversión en los que el Fideicomiso realice un compromiso de inversión y/o una inversión, el Administrador deberá causar que el Auditor Externo sea la misma Persona que actúe como auditor externo del Fideicomiso y de dichos Vehículos de Inversión.

(c) Estados Financieros No Auditados. Dentro de los 20 (veinte) Días Hábles siguientes a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal, y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábles siguientes a la conclusión del primer trimestre de cada ejercicio fiscal, el Fiduciario deberá proporcionar al Representante Común, a los miembros del Comité Técnico, a la CNBV, a la Bolsa de Valores correspondiente y al público inversionista a través de Emisnet u otros medios apropiados, los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, de los Vehículos de Inversión y de las inversiones realizadas por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, de conformidad con lo establecido en la Circular Única. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados por el Administrador o por el Contador del Fideicomiso, según sea el caso, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), y entregados al Fiduciario con al menos 2 (dos) Días Hábles de anticipación a su publicación.

(d) Estados Financieros Auditados. Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y dentro de los 120 (ciento veinte) días naturales siguientes al final de cada ejercicio fiscal dicho Auditor Externo deberá entregar dichos estados financieros auditados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido, que los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece los artículos 84 y 84 Bis de la Circular Única y los artículos 19 y 37 de

la CUAE. Los estados financieros auditados de los Vehículos de Inversión y sus respectivas Inversiones que representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se vean reflejados de forma consolidada en los reportes financieros del Fideicomiso deberán ser preparados por el Administrador o por el Contador del Fideicomiso y auditados por el Auditor Externo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y deberá cumplir con los requisitos establecidos en las Disposiciones.

(e) Estados de Cuenta. Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, comenzando en el mes siguiente a la fecha del Contrato del Fideicomiso, el Fiduciario deberá poner a disposición de consulta a través de su portal fiduciario, del Administrador, de Ares y del Representante Común los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso que reflejen los movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes anterior. El Fiduciario deberá preparar los estados de cuenta de conforme a los formatos que han sido establecidos institucionalmente por el Fiduciario, los cuales deberá contener la información que el Fiduciario determine con sus políticas institucionales. En caso de que las Cuentas del Fideicomiso sean mantenidas en una institución financiera distinta de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (Actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final)

, el Administrador y Ares acuerdan que el Fiduciario únicamente pondrá a disposición de consulta dichos estados de cuenta con base en sus formatos institucionales, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta.

Cláusula 14.4. Reportes.

(a) Reporte Trimestral del Administrador. Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de los primeros tres trimestres de cada ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, a Ares, al Representante Común, al Comité Técnico y a los Tenedores (que así lo soliciten por escrito al Administrador), un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la siguiente información:

(i) un resumen del desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior, incluyendo el cumplimiento del plan de negocios del Fideicomiso;

(ii) un resumen de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior, los cuales serán revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa de Valores correspondiente y Emisnet u otros medios apropiados de conformidad con lo establecido en la LMV y en la Circular Única;

(iii) un resumen por cada Inversión y Reinversión realizada por el Fideicomiso durante el trimestre que se esté reportando, incluyendo una descripción general, estatus actual, monto comprometido, fechas de disposición, ingresos recibidos, valuación y rendimiento, de conformidad con el avalúo y reporte del Valuador Independiente, así como si las mismas cuentan con participación de cualquier Serie B y los porcentajes de Co-Inversión de Ares que correspondan, así como si la Inversión correspondiente deberá ser considerada como una Inversión en Pesos o como una Inversión en Dólares para los efectos del Contrato del Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que una vez realizada dicha determinación, el Administrador no podrá modificarla;

(iv) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;

(v) un reporte de los ingresos recibidos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;

(vi) un reporte de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o Vehículo de Inversión, respectivo, incluyendo, sin limitación, monto disponible, monto dispuesto, plazo total y remanente, acreedores, garantías y porcentaje correspondiente al Fideicomiso;

(vii) un reporte del cumplimiento de los Lineamientos de Inversión (incluyendo diversificación por sector, tipo de mercado etc.) y Límites de Apalancamiento durante el trimestre inmediato anterior;

(viii) un resumen general de las oportunidades de Inversiones actualizado al trimestre inmediato anterior;

(ix) una lista de los poderes otorgados por el Fiduciario durante el trimestre inmediato anterior y un reporte respecto del ejercicio de dichos poderes;

(x) una lista de las Asambleas de Tenedores y sesiones del Comité Técnico durante el trimestre inmediato anterior;

(xi) un resumen de las operaciones derivadas celebradas por el Fideicomiso durante el trimestre que se esté reportando;

(xii) una lista de todas las Distribuciones acumuladas y las fechas de las mismas;

(xiii) el porcentaje del Monto Neto Destinado a Inversiones que haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento de conformidad con los términos establecidos en el Contrato del Fideicomiso;

(xiv) un resumen respecto de cualesquier Gastos de Inversión incurridos en operaciones que el Administrador determine que dejaron de ser viables (*dead deal costs*); y

(xv) los montos de capital permanente para cada Inversión. Cualquier Tenedor tendrá derecho a obtener una copia de dichos reportes trimestrales mediante solicitud por escrito al Representante Común, junto con la constancia de Indeval y el listado de titulares correspondiente que avale que son titulares de Certificados Bursátiles.

(b) Reporte Anual. A más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato del Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, a Ares, al Representante Común y al Comité Técnico un reporte anual (el “Reporte Anual”) en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única; en el entendido, que dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros auditados de los Vehículos de Inversión y de cualesquier Inversiones que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se encuentre consolidado de otra manera en la información financiera del Fideicomiso entregada de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso de Fideicomiso.

(c) Avisos conforme a la LFIORPI. Según sea aplicable, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto le gire el Administrador, deberá presentar ante la SHCP, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente, según corresponda, a aquel en que se haya llevado a cabo cualquier “actividad vulnerable” (según dicho término se define en la LFIORPI), los avisos a que se refiere la LFIORPI, mismos que serán preparados por el Administrador, de conformidad con las disposiciones de la LFIORPI.

(d) Otras Obligaciones de Reporte e Información. En adición a lo anterior, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, deberá cumplir con todas las demás obligaciones de reportar y proporcionar información aplicable al Fideicomiso de conformidad con el Título Cuarto y Quinto de la Circular Única.

(e) Reporte de Desempeño de las Funciones del Administrador. El Administrador preparará y entregará al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un reporte trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones; en el entendido, que el mismo deberá ser entregado, dentro de los 30 días naturales siguientes al fin de cada trimestre.

(f) Reporte ILPA. El Administrador preparará y entregará trimestralmente a los miembros del Comité Técnico un reporte que incluya los criterios del *Institutional Limited Partners Association* contenidos en el manual vigente publicado en https://ilpa.org/wpcontent/uploads/2017/03/ILPA-Best-Practices-Quarterly-Reporting-Standards_Version1.1_optimized.pdf, y que como referencia se adjunta al el Contrato del Fideicomiso como Anexo “F”, en el entendido, que (i) dicho reporte será considerado como confidencial y los miembros del Comité Técnico, los Tenedores y el Representante Común estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato del Fideicomiso; (ii) si el manual es actualizado o modificado respecto del documento que adjunta al el Contrato del Fideicomiso como Anexo “F”, el Administrador, a su entera discreción podrá decidir no incluir la información adicional, en cuyo caso únicamente deberá de informar dicha situación al Comité Técnico; y (iii) si *el Institutional Limited Partners Association* dejare de existir o dejare de publicar dicho manual, 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, incluir criterios diferentes a los señalados en dicho manual.

(f) Reportes CONSAR. De forma trimestral durante la vigencia del Contrato del Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará directamente a los Tenedores que sean Siefiores, los reportes en los formatos que sean solicitados a las administradoras de dichas Siefiores de parte de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, que puedan ser preparados con la información incluida en los reportes financieros del Fideicomiso.

(g) Limitación de la Obligación del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación, la información o los reportes que en su caso, llegue a proporcionarle el Administrador o el Contador del Fideicomiso relacionado con el Contrato de Fideicomiso y los documentos relacionados.

Cláusula 14.5. Portal Fiduciario.

El Administrador está enterado del contenido y alcance de los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios por internet para uso del portal fiduciario, a ser celebrado con el Fiduciario.

CLÁUSULA XV: CONSIDERACIONES FISCALES.

Cláusula 15.1. Tratamiento del Fideicomiso.

Tomando en consideración que a través del Fideicomiso y en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, se llevarán a cabo actividades que calificarán como actividades empresariales, de conformidad con el artículo 16 del Código Fiscal de la Federación en relación con el artículo 75 del Código de Comercio, el Fideicomiso se registrará por lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, según dicho artículo sea modificado y/o adicionado de tiempo en tiempo. Sin perjuicio de lo anterior, en la medida en la que el Fideicomiso cumpla con los supuestos previstos en la fracción I de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 y 2024, respectivamente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento, el Administrador, a su entera discreción, podrá elegir aplicar dicha regla, y considerar que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso. En dicho caso, el Administrador, por cuenta del Fiduciario, será el responsable de cumplir con lo establecido en la fracción I de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 y 2024, respectivamente, y verificará que los ingresos pasivos representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Cláusula 15.2. Obligaciones del Fideicomiso en Materia Fiscal.

El Contador del Fideicomiso será responsable en todo momento de obtener y verificar los comprobantes, declaraciones y demás documentos necesarios para el cálculo y pago de todos los impuestos, derechos y contribuciones federales, estatales y municipales que de conformidad con las disposiciones legales aplicables deba realizar el Fideicomiso (conjuntamente, los “Impuestos”) y deberá efectuar su pago en representación del Fiduciario. El Contador del Fideicomiso deberá preparar y presentar todas las declaraciones de pago de Impuestos (incluyendo sin limitación, impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, declaraciones informativas, solicitudes y avisos que de conformidad con las disposiciones legales aplicables deban presentar el Fideicomiso ante cualquier autoridad fiscal federal, estatal o municipal). El Contador del Fideicomiso será responsable de solicitar la devolución de cualquier Impuesto que tengan derecho a recuperar el Fideicomiso y cada Vehículo de Inversión.

Asimismo, el Contador del Fideicomiso realizará todos los trámites que en su caso sean necesarios ante el Servicio de Administración Tributaria con el fin de realizar la inscripción del Fideicomiso ante el Registro Federal de Contribuyentes en términos de las disposiciones legales aplicables, y realizará cualquier modificación o cualquier otro acto necesario en relación con dicho registro.

Las partes en este acto acuerdan que, para efectos fiscales, el Fideicomiso creado al amparo del Contrato del Fideicomiso de Fideicomiso Irrevocable sea denominado como “Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239” (antes de la sustitución fiduciaria como “Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625”) y cuyo domicilio para efectos fiscales será el ubicado en Avenida Paseo de las Palmas 1005, Col. Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. En caso de que se realice cualquier modificación al Registro Federal de Contribuyentes, el Contador del Fideicomiso se obliga a notificar al Fiduciario por escrito dicha modificación, a más tardar 10 (diez) Días Hábiles después de haber realizado la modificación correspondiente.

De conformidad con lo anterior, el Fiduciario en ningún caso estará obligado a realizar a través de sus delegados fiduciarios o empleados, trámites relacionados con obligaciones fiscales del Fideicomiso, el cálculo, retención o pago de impuesto alguno u otra contribución derivados de o relacionados con el presente Fideicomiso o bajo cualquier acto relacionado con el mismo.

CLÁUSULA XVI: REMOCIÓN Y SUSTITUCIÓN DEL ADMINISTRADOR.

Cláusula 16.1. Remoción del Administrador con o sin Causa.

(a) Remoción con Causa. La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados en circulación con derecho a voto, ya sea en primera o ulteriores convocatorias (otorgado en una asamblea en la que los Tenedores que sean Competidores no tendrán derecho de voto respecto de dicho asunto, de conformidad con la Cláusula 4.1 (e)), podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra y continúe un Evento de Remoción del Administrador, sujeto a los términos del Contrato de Administración.

(b) Remoción del Administrador sin Causa. 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 primera o ulteriores convocatorias (otorgada en una asamblea en la que los Tenedores que sean Competidores no tendrán derecho de voto respecto de dicho asunto, de conformidad con la Cláusula 4.1 (e)),

podrán remover y reemplazar al Administrador, sin causa, sujeto a los términos establecidos en el Contrato de Administración.

Cláusula 16.2. Comité Técnico.

En caso de que el Administrador sea removido con o sin causa conforme a la presente Cláusula XVI, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador y sus respectivos suplentes dejarán de formar parte del mismo de forma automática.

CLÁUSULA XVII: DESINVERSIONES.

Cláusula 17.1. Proceso de Desinversión.

El Administrador podrá llevar a cabo la Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, en todo o en parte, en cualquier momento durante la vigencia de este Contrato; en el entendido que, en cualquier caso, el Administrador deberá comenzar el proceso para desinvertir el Patrimonio del Fideicomiso en los términos de la presente Cláusula XVII en la fecha que sea seis años después del vencimiento o terminación del Periodo de Inversión.

Cláusula 17.2. Aprobaciones y Desinversiones.

Sujeto a cualquier aprobación necesaria del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con el el Contrato del Fideicomiso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para llevar a cabo la Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, precisamente en los términos y sujeto a las condiciones instruidas por el Administrador por escrito. Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en la presente Cláusula XVII, el Administrador deberá, a su entera discreción, determinar si venderá cualesquier activos del Fideicomiso, incluyendo Activos Inmobiliarios, y si es el caso, determinar si lo hará a través de una venta pública o privada, y determinar el precio y los demás términos de dicha venta; en el entendido, que durante el proceso de desinversión descrito en el presente, el Administrador podrá seguir llevando a cabo Inversiones de Seguimiento y Gastos de Inversión respecto de cualquier Inversión del Fideicomiso (y hacer Llamadas de Capital para dichos efectos). Si el Administrador determina vender o de otra forma disponer de cualesquier activos del Fideicomiso o participación del mismo, el Administrador no estará requerido para hacerlo lo antes

posible, sino que tendrá el derecho y discreción total para determinar el tiempo y la forma de dicha venta o ventas dándole la debida importancia a la actividad y condición de los mercados relevantes y las condiciones financieras y económicas generales. Para fines informativos, de conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato del Fideicomiso, cualquiera desinversión a ser llevada a cabo por cualesquier Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso haya invertido de conformidad con el el Contrato del Fideicomiso, deberá ser aprobada por el órgano corporativo aplicable a nivel del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea aplicable.

Cláusula 17.3. Distribuciones.

Una vez llevada a cabo la Desinversión total del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la presente Cláusula XVII, todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso serán utilizadas para (1) repagar todas las deudas del Fideicomiso y de sus Vehículos de Inversión y, posteriormente (2) hacer Distribuciones a los Tenedores y a Ares de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 de este Contrato, en el entendido, que las Distribuciones mencionadas en la presente Cláusula 17.3 (i) deberán ser notificadas por escrito a Indeval (o a través de los medios que Indeval determine) y (ii) se realizarán contra entrega del Título correspondiente.

CLÁUSULA XVIII: TERMINACIÓN.

Cláusula 18.1. Terminación.

Este Contrato y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta que (a) todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al el Contrato del Fideicomiso, (b) todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas, (c) todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el el Contrato del Fideicomiso, y (d) que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador a su entera discreción; (o, si el Administrador fue removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, según lo determine el Fiduciario a su entera discreción, en cuyo caso el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos los montos adeudados al Administrador removido, de conformidad con el Contrato de Administración, hayan sido pagados en su totalidad). En la fecha en que se cumplan dichas condiciones, el el Contrato del Fideicomiso terminará.

Cláusula 18.2. Plazo Límite.

No obstante lo anterior, el plazo de este Contrato no podrá exceder del plazo señalado en el inciso III del artículo 394 de la LGTOC.

Cláusula 20.4. Actos que Conllevan Responsabilidad.

El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en este Contrato si dicho acto puede tener como consecuencia que los delegados fiduciarios del Fiduciario estén expuestos a alguna responsabilidad o riesgo en relación con sus bienes, o si dicho acto contraviene a lo dispuesto en este Contrato o en la Ley Aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

Cláusula 20.5. Otra Actividades; Transacciones con Tenedores.

(a) Actividades del Administrador. Salvo que expresamente se establezca algo diferente en el Contrato del Fideicomiso, ninguna disposición del Contrato del Fideicomiso o en cualquier otro documento, se entenderá que restringe o prohíbe a Ares y a sus Afiliadas de celebrar, contratar o llevar a cabo cualquier actividad o prestar cualquier servicio a cambio de una contraprestación incluyendo (sin limitar la generalidad de lo anterior): (i) llevar a cabo cualquier negocio relacionado con cualquier tipo de inmueble en cualquier ubicación; (ii) actuar como director, funcionario o empleado de cualquier sociedad, como fiduciario de cualquier fideicomiso, como socio administrador (*general partner*) de cualquier sociedad (*partnership*), o como funcionario administrativo de cualquier otra entidad de negocios; o (iii) recibir compensación por los servicios prestados a, o participar en las ganancias derivadas de, las inversiones de dichas sociedades, fideicomisos, *partnerships* o cualquier otra entidad, sin importar si dichas actividades son actividades que compiten con el Fideicomiso. El hecho de que Ares o cualquier Afiliada de Ares tenga oportunidades para comprar, adquirir, o de cualquier otra forma poseer, arrendar, vender o disponer de cualquier forma bienes inmuebles y se aproveche de dichas oportunidades directamente o presente dichas oportunidades a otras Personas en las que pueda o no tener no participación, no sujetará a Ares o a sus Afiliadas a responsabilidad alguna frente al Fideicomiso o de cualquier forma constituirá un incumplimiento del Contrato del Fideicomiso.

(b) Otras Transacciones del Administrador y Afiliadas. Independientemente de cualquier disposición distinta en este Contrato, el Administrador y sus Afiliadas podrán realizar, y podrán continuar siendo titulares de, préstamos para, e inversiones de capital en (y se les podrán emitir opciones de suscripción de valores y otros intereses económicos) sociedades que administren propiedades u otras compañías de servicios, y ni el

Administrador, ni alguna de sus Afiliadas, están obligados a presentar dichas participaciones como una oportunidad de inversión para el Fideicomiso. Ni el Fideicomiso ni Tenedor alguno tendrán derecho en virtud del Contrato del Fideicomiso o de la relación creada en virtud del Contrato del Fideicomiso, sobre dichos préstamos, inversiones de capital, opciones u otros intereses económicos, o a los ingresos o ganancias derivados de los mismos, y la recepción de dichos intereses, así como el ingreso y ganancias derivadas de los mismos, no se considerará como indebida o impropia.

(c) Transacciones con Tenedores. Sin importar cualquier disposición en contrario en el Contrato del Fideicomiso, sujeto a cualquier Ley Aplicable, sin el consentimiento de la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, cualquier Tenedor, sus Afiliadas y cualesquiera de sus respectivos funcionarios, directores, administradores, empleados, accionistas, socios y consejeros (y cualquier otra Persona que esté relacionada con cualquiera de la anteriores o tenga un interés en las mismas), puede ser contratada por o en representación del Fideicomiso y puede realizar otros negocios con el Fideicomiso (ya sea en su carácter de vendedor, comprador, Co-Inversionista, arrendador, arrendatario, gerente, intermediario, agente, consejero, proveedor de servicios, acreedor u otro) y deberá, sujeto a la Ley Aplicable tener los mismos derechos y obligaciones hacia el Fideicomiso como una Persona que no sea un tenedor, incluyendo los derechos de recibir del fideicomiso, una justa y razonable compensación, precio, comisión, honorarios u otro relacionado. Ni el Fideicomiso, ni ningún Tenedor tendrá, como consecuencia de las relaciones creadas a través del Fideicomiso, derecho a ingreso o utilidad alguna derivada de dichas relaciones u otras operaciones.

Cláusula 20.7. Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

Si por cualquier razón es necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario dará aviso al Administrador, a Ares y al Representante Común de dicho evento, dentro del tercer Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que tuvo conocimiento del mismo, o en la fecha en que recibió el aviso respectivo. En dicho caso, a solicitud del Administrador, o a solicitud del Representante Común conforme a la Cláusula 4.3 del Contrato del Fideicomiso, el Fiduciario otorgará poderes generales para pleitos y cobranzas cuyo objeto sea exclusivamente la realización de todos los actos materiales y jurídicos necesarios o convenientes, incluyendo la suscripción de todo tipo de documentos, para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos y condiciones establecidas por el Administrador o el Representante Común, según corresponda, a favor de los apoderados designados por escrito por el Administrador o Representante Común, según sea aplicable. Todos los honorarios y gastos que resulten de dicho reclamo o defensa deberán ser razonables, en términos de mercado y serán pagados por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que dichos montos no serán considerados como Gastos de Inversión o Gastos de Mantenimiento, ni se tomarán en cuenta como parte del Monto Total Invertido en relación con la Serie de Certificados respectiva, para efectos de los sub-incisos (1) y (2) de los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato del Fideicomiso.

Los poderes que el Representante Común instruya al Fiduciario para que otorgue en términos de la presente Cláusula serán con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, siempre que sea posible contar con dicha aprobación previa sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, se otorgarán a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo).

Contrato de Administración.

Contrato de Administración de fecha 20 de mayo de 2021, (el “Contrato”) celebrado entre Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V., como administrador (el “Administrador”) y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (Actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”) del Contrato de Fideicomiso, y Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. (“Co-Inversionista Ares”).

Cláusula Segunda. El Administrador.

Cláusula 2.1 Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador; Deberes de Lealtad y Cuidado.

(a) Nombramiento. El Fiduciario en este acto nombra y contrata al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario, y por lo tanto está obligado ante el Fiduciario para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en los mismos.

(b) Deberes. El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice, según los mismos sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.

(c) Conflicto de Interés con los inversionistas. En o previo a la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados, el Administrador deberá declarar a los inversionistas, hasta donde sea de su conocimiento, (i) cualesquier

conflictos de interés existentes entre el Administrador y cualesquier potencial inversionista o grupo corporativo al que pertenezca dicho potencial inversionista; y (ii) si los Funcionarios Clave del Administrador son Partes Relacionadas de cualesquiera de los potenciales inversionistas.

(d) Delegación; Subcontratistas Terceros. El Administrador podrá subcontratar, delegar o ceder sus obligaciones conforme a la Cláusula XIV del Contrato de Fideicomiso a cualquier Persona (incluyendo a Afiliadas del Administrador o a entidades relacionadas del grupo corporativo al que pertenece el Administrador) en los términos que el Administrador considere conveniente; en el entendido, que el Administrador no podrá subcontratar, delegar o ceder actividades clave del Administrador excepto a entidades que sean consideradas como Afiliadas de Ares, en el entendido, además, que cualquier cesión, subcontratación o delegación de obligaciones no liberará al Administrador del cumplimiento de dichas obligaciones. Para efectos de la presente Cláusula, “actividades clave” significa tomar las decisiones para llevar a cabo una Inversión o Desinversión.

(e) Obligaciones. El Administrador deberá utilizar los esfuerzos que sean comercialmente razonables para cumplir con sus obligaciones materiales fiscales y de seguridad social de manera oportuna, así como con sus obligaciones materiales comerciales, ambientales, administrativas y civiles, en cada caso, según el Administrador se encuentre obligado conforme a la Ley Aplicable, en el entendido, que el Administrador contará con un plazo de 90 (noventa) días a partir de la fecha en la que los Funcionarios Clave del Administrador tengan conocimiento de un incumplimiento de las obligaciones del Administrador bajo el presente párrafo (d), para subsanar dicho incumplimiento. Para efectos del presente párrafo (d), se considerará que una obligación es material sólo cuando el incumplimiento de dicha obligación impida el funcionamiento de los Activos Inmobiliarios que comprendan una Inversión o que forman parte de un Vehículo de Inversión, y dicho incumplimiento impida el cobro de los recursos o cause una disminución del valor de la Inversión correspondiente.

Cláusula 2.2 Oficial de Cumplimiento.

(a) Oficial de Cumplimiento. Los Tenedores tendrán derecho a designar a un oficial de cumplimiento de conformidad con los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso (el “Oficial de Cumplimiento”), con la finalidad de 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 y 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.

Tercera. Gastos de Administración.

Cláusula 3.1 Gastos de Administración.

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, y salvo que el Administrador haya sido removido, el Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario, por escrito, para pagar cualquier gasto en que el Administrador incurra en relación con la administración y operación del Fideicomiso o de cualquier otra manera, en el desempeño de sus deberes y obligaciones en virtud del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso (los “Gastos de Administración”), incluyendo sin limitar, (i) cualquier Gasto de la Emisión Inicial, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos pagados o incurridos por el Administrador o una de sus Afiliadas; y (ii) los costos, honorarios y gastos relacionados con (1) terceros proveedores de servicios, incluyendo contadores, consultores, bancos de inversión, intermediarios o cualquier asesor financiero, servicios de traducción de documentos y asesoría legal, (2) la preparación de informes, y (3) cualquier procedimiento ante cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo el Servicio de Administración Tributaria

Cláusula 3.2. Tiempo y pago de los Gastos de Administración. El Administrador podrá instruir al Fiduciario, por escrito, para que anticipe los fondos necesarios para pagar cualquier Gasto de Administración antes o en la fecha en que efectivamente haya incurrido en el Gasto de Administración correspondiente, o podrá instruir al Fiduciario, por escrito, para que le pague en una fecha posterior en el supuesto que dichos Gastos de Administración hayan sido cubiertos directamente por el Administrador.

Cláusula 3.3. Mark-up. Cualesquier Gastos de Administración pagados al Administrador por el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, serán debidamente integrados (*grossed-up*) para incluir (i) un margen de ganancia de mercado a los Gastos de Administración, según lo requiera la Ley Aplicable mexicana en materia fiscal (en su caso), y (ii) el IVA, o cualquier otro impuesto o derecho que pueda surgir en relación con dichos gastos y deberá ser pagado en la cuenta que especifique el Administrador para dichos efectos en la instrucción por escrito correspondiente, dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a dicha instrucción. El Administrador emitirá las facturas correspondientes de conformidad con la Ley Aplicable mexicana en materia fiscal.

Cláusula 3.4. Comisiones. (a) Las partes reconocen y acuerdan por medio del Contrato de Administración 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.

Cláusula 3.5. Plan de compensación. El Fiduciario y el Administrador reconocen que el plan de compensación del Administrador y los incentivos establecidos en el Contrato de Administración se han establecido de tal manera que se pretende cuidar los intereses de los Tenedores en todo momento.

Cuarta. Remoción del Administrador.

Quinta. Efectividad de la Remoción.

Sexta. Poderes del Administrador.

Séptima. Reportes del Administrador. El Administrador estará sujeto a las obligaciones de reporte establecidas en la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso.

Octava. Exculpación 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 acción u omisión relacionada 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.

Novena. Plazo. El Contrato de Administración permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que el Contrato de Fideicomiso haya sido terminado; en el entendido, que el el Contrato del Fideicomiso será terminado anticipada y automáticamente en caso de remoción del Administrador en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador.

Décima. Avisos.

Décima Primera. Modificaciones. El Contrato de Administración únicamente podrá ser modificado mediante convenio por escrito firmado por el Administrador, Ares, y el Fiduciario, con la aprobación previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores.

Décima Segunda. Encabezados. Los títulos y encabezados incluidos en el Contrato de Administración se utilizan únicamente con fines de conveniencia y no definirán, limitarán o describirán el alcance o la intención (o de cualquier otra manera afectarán la interpretación) de cualquier disposición del Contrato del Fideicomiso.

Décima Tercera. Jurisdicción y Legislación Aplicable.

Décima Cuarta. Cesión. El Administrador no podrá ceder, tal y como se define dicho término en el Advisers Act, el el Contrato del Fideicomiso, sin el consentimiento por escrito del Comité Técnico y cualquier cesión sin dicho consentimiento será considerada nula.

Convenio de adhesión Fondo III 4958.

CONVENIO DE ADHESIÓN de fecha 23 de junio de 2021 al Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante), celebrado entre CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable CIB/3625 (el “Suscriptor”); Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V. (el “Administrador”); y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, únicamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso (el “Fiduciario”), de conformidad con los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no expresamente definidos en el presente Convenio de Adhesión, tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en la Sección 1.1 del presente Convenio de Adhesión.

ANTECEDENTES:

PRIMERO. Con fecha 16 de abril de 2021, Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable número 4958, identificado como “Ares Real Estate México Fondo III 4958” (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración de cierto Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 31 de mayo de 2021, en virtud del cual el

Administrador, se adhirió al mismo en dicho carácter, y Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V., adquirió el carácter de fideicomitente, Co-Inversionista y fideicomisario en segundo lugar al amparo de dicho contrato, y según sea modificado, reexpresado o adicionado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso”, y el fideicomiso creado en virtud del Contrato de Fideicomiso, el “Fideicomiso”).

SEGUNDO. De conformidad con la Sección 3.2 del Contrato de Fideicomiso, cualquier Persona que tenga la intención de invertir en el Fideicomiso y convertirse en Inversionista, deberá celebrar un convenio de adhesión en los términos establecidos en el presente.

CLÁUSULAS:

PRIMERA. Términos Definidos y Reglas de Interpretación.

SEGUNDA. Compromiso de Capital.

Sección 2.1. Compromiso de Capital; Reconocimiento; Otros Convenios de Adhesión. (a) Compromiso de Capital del Suscriptor.

Con base en las Declaraciones contenidas en el presente Convenio de Adhesión, y sujeto a los términos previstos en el presente Convenio de Adhesión y en el Contrato de Fideicomiso, en este acto el Suscriptor irrevocablemente acuerda comprometer la cantidad señalada en el Anexo “A” del presente Convenio de Adhesión al Fideicomiso, como Compromiso de Capital (el “Compromiso de Capital del Suscriptor”).

El Suscriptor acuerda pagar el Compromiso de Capital del Suscriptor, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en este Convenio de Adhesión. (b) Reconocimiento. Mediante la celebración del presente Convenio de Adhesión, el Suscriptor acuerda convertirse en Inversionista del Fideicomiso y estar obligado por los términos del Contrato de Fideicomiso. El Suscriptor, en este acto, adopta, acepta y acuerda obligarse por todos los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y cumplir con las obligaciones que se le imponen en el mismo como Inversionista. En la fecha de celebración del presente Convenio de Adhesión por el Administrador y el Fiduciario, el Suscriptor se convertirá en Inversionista del Fideicomiso para todos los efectos, y reconoce las facultades del Administrador, establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en su carácter de Administrador. (c) Otros Convenios de Adhesión. De conformidad con los

términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso tiene permitido celebrar otros convenios de adhesión (los “Otros Convenios de Adhesión”) con otros suscriptores (los “Otros Suscriptores”). Este Convenio de Adhesión y los Otros Convenios de Adhesión son contratos distintos. (d) PPM y Contrato de Fideicomiso. El Suscriptor reconoce que ha recibido y leído una copia del *private placement* memorándum confidencial del Fideicomiso (incluyendo anexos y apéndices del mismo), según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado por información identificada como un convenio modificatorio o reexpresión del mismo (conjuntamente, el “PPM”) y el Contrato de Fideicomiso.

TERCERA. Registro de Inversionistas.

Sección 3.1. Registro de Inversionistas. Simultáneamente a la admisión del Suscriptor como Inversionista, el Administrador, tan pronto como sea posible, deberá actualizar los libros y registros del Fideicomiso, para acreditar la admisión del Suscriptor como un Inversionista; en el entendido, que los derechos y obligaciones del Suscriptor como Inversionista surtirán efectos inmediatamente después de la celebración del presente Convenio de Adhesión.

CUARTA. Reconocimiento;

Sección 4.1. Reconocimiento.

El Administrador y el Fiduciario, en este acto, reconocen, acuerdan y confirman que, al celebrarse el presente Convenio de Adhesión, el Suscriptor será considerado como un Inversionista bajo el Contrato de Fideicomiso. Por lo tanto, el Administrador y el Fiduciario, en este acto, aceptan al Suscriptor como un Inversionista del Fideicomiso, y el Suscriptor, en este acto, se adhiere y se convierte en una parte del Contrato de Fideicomiso, como un Inversionista, y reconoce y asume los términos del Contrato de Fideicomiso, y tiene derecho a beneficiarse de todos los derechos, declaraciones, convenios, acuerdos y obligaciones correspondientes a los Inversionistas conforme al Contrato de Fideicomiso.

QUINTA. Llamadas de Capital.

Sección 5.1. Llamadas de Capital. El Suscriptor, en este acto, acuerda aportar su Compromiso de Capital del Suscriptor de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso,

incluyendo sin limitación, mediante el mecanismo de Llamadas de Capital establecido en la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso.

SEXTA. Reconocimientos y Acuerdos.

Sección 6.1. Reconocimientos y Acuerdos.

El Suscriptor reconoce y acuerda con el Fideicomiso y el Administrador que:

(a) El Contrato de Fideicomiso contiene restricciones de transmisión con respecto a los derechos y obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(b) Las inversiones en el Fideicomiso carecen de liquidez.

(c) El Suscriptor debe asumir el riesgo económico de una inversión en el Fideicomiso por cualquier periodo de tiempo dentro del plazo de vigencia del Fideicomiso y podría asumir el riesgo económico de perder totalmente su inversión en el Fideicomiso.

(d) La información y los materiales proporcionados por el Administrador al Suscriptor con anterioridad a la celebración del presente Convenio de Adhesión (incluyendo el Prospecto) no han sido revisados por ninguna Autoridad Gubernamental.

(e) El Suscriptor y sus asesores, si los hubiere, han leído y revisado el PPM (incluyendo la información incluida en el apartado “Factores de Riesgo y Potenciales Conflictos de Interés”) y el Contrato de Fideicomiso, y específicamente entienden que podrían surgir ciertos conflictos de interés que involucren al Fideicomiso, al Administrador y a sus Afiliadas.

(f) El Suscriptor no es (y no deberá ser) (i) un “*employee benefit plan*” según dicho término se define en la Sección 3(3) del *U.S. Employee Retirement Income Security Act of 1974*, según el mismo sea modificado

(“ERISA”), que esté sujeto al Título I de ERISA, (ii) un “plan”, según dicho término se define en la Sección 4975 del *U.S. Internal Revenue Code de 1986*, según el mismo sea modificado(el “Código”), que esté sujeto a la Sección 4975 del Código, o (iii) una entidad que se considere que mantiene activos de alguno de los planes anteriores de conformidad con la disposiciones del Departamento del Trabajo de los Estados Unidos de América (*Department of Labor*) localizadas en la disposición 29 C.F.R. Sección 2510.3-101, según la misma ha sido modificada por la Sección 3(42) de ERISA.

(g) El Suscriptor comprende que no está facultado para cancelar, dar por terminado o revocar el presente Convenio de Adhesión o cualquier contrato del Suscriptor bajo el mismo, salvo conforme a la ley aplicable.

(h) El Suscriptor indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fideicomiso y al Administrador, sin duplicación, con respecto a todas las reclamaciones, acciones judiciales, demandas, pérdidas, costos, gastos (incluyendo sin limitación, los gastos de asesores legales) y daños que resulten de cualquier imprecisión en cualquiera de las declaraciones del Suscriptor o del incumplimiento de cualquiera de las declaraciones, acuerdos u obligaciones del Suscriptor incluidas en el presente Convenio de Adhesión.

(i) El Suscriptor asume realizar todos los pagos con respecto a su Compromiso de Capital de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y realizar cualesquiera otros pagos que se requiera que el Suscriptor pague de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

(j) El Suscriptor reconoce y acepta que el Fideicomiso puede hacer reportes y otras comunicaciones de manera electrónica, tales como publicar información en un sitio web con notificación de la publicación a través de correo electrónico. El Suscriptor consiente y acepta recibir informes y otras comunicaciones en forma electrónica. SÉPTIMA. Miscelánea.

Sección 7.1. Información Fiscal.

El Suscriptor acuerda celebrar adecuadamente y proporcionar oportunamente al Administrador cualquier documentación fiscal que el Administrador pudiera requerir en relación con el Fideicomiso.

Sección 7.2. Formato ADV (*ADV Form*).

El Suscriptor, en este acto reconoce haber recibido una copia de los documentos denominados "Part 2A" y "Part 2B" del "*Form ADV*" de Ares Real Estate Management,

Holdings L.L.C. con anterioridad a que el Suscriptor celebrara el presente Convenio de Adhesión o cualquier contrato de asesoría verbal o escrito con su asesor de inversión. Para efectos de esta disposición, un contrato se considera por celebrado cuando todas las partes del mismo lo han firmado.

Sección 7.3. Aviso de Privacidad.

El Suscriptor reconoce y acuerda que ha revisado el Aviso de Privacidad que se adjunta al presente como Anexo "B".

Sección 7.4. Prevención de Lavado de Dinero, Sanciones y Actividades Similares.

El Suscriptor, en este acto reconoce que el Fideicomiso, el Fiduciario y el Administrador, buscan cumplir con la ley aplicable en materia de prevención de lavado de dinero, sanciones, y actividades similares. En consecución a dichos esfuerzos, el Suscriptor declara ante el Fideicomiso, el Fiduciario y el Administrador, lo mencionado en el Anexo "C" del presente Convenio de Adhesión, lo cual se incorpora por referencia en la presente sección.

No existen otros contratos relevantes para la operación, tales como contrato de operación, cesión, entre otros.

No existen acuerdos verbales o escritos a revelar celebrados en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso f) y fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.

No existen acuerdos verbales o escritos a revelar celebrados en términos de lo previsto en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 3., segundo y tercer párrafos, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores (Circular Única de Emisoras).

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

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

? Cumplimiento al plan de negocios.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Cláusula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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” (“Vehículo de Inversión Ares” o “Fondo III 4958”), por un monto hasta por US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares).

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “Serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado inversiones en el Fondo III 4958 por US\$191,303,963 , lo que representa un 95% del monto comprometido.

Inversión		Monto Comprometido ¹	Monto Invertido ²	Monto Comprometido pendiente ³	% Invertido	% Pendiente
Fondo III 4958	US\$	201,450,000	191,303,963	10,146,036	95%	5%
Total	US\$	201,450,000	191,303,963	10,146,036	95%	5%

¹ Incluye compromiso de tenedores por US\$197,500,000 y compromiso Ares por US\$3,950,000.

² Incluye llamadas de capital y venta de participación a nuevos inversionistas.

² 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.

² Incluye compromiso de tenedores por US\$187,552,906 y compromiso Ares por US\$3,751,059.

Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado las siguientes inversiones en el Fondo III 4958 por el Fideicomiso y por el Co-Inversionista Ares, a través del Fideicomiso:

Compromiso inversionistas		Monto	%
Monto comprometido ²	US\$	197,500,000	100%
Compromiso contribuido		189,436,446	96%
Compromiso pendiente	US\$	8,063,554	4%

Detalle de inversiones del Co-Inversionista Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido Ares	US\$	3,950,000	100%
Compromiso realizado		3,758,458	95%
Compromiso pendiente		191,542	5%

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión (Inversionistas + Ares)			
Monto comprometido Ares	US\$	201,450,000	100%
Compromiso realizado		193,194,908	96%
Compromiso pendiente		8,255,092	4%

Plan de Negocios, Condiciones de Mercado y Estrategia de Negocios.

La implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de identificar Vehículos de Inversión que estén abiertos para suscripción durante el Periodo de Inversión y/o identificar potenciales inversiones que consistan en adquirir y desarrollar Activos Inmobiliarios de calidad institucional en México, incluyendo a través de su asociación a largo plazo con sociedades que tengan amplia experiencia y trayectoria de éxito probada en el desarrollo y operación de inmuebles.

Estrategia, Enfoque y Proceso de Inversión Ares

La estrategia de inversión del Fideicomiso consiste en invertir (directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión y/ o Vehículos de Inversión que estén abiertos para invertir en ellos durante el Periodo de Inversión) en Activos Inmobiliarios en México, incluyendo, sin limitar, hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, residenciales, hospitalarios, instalaciones educativas, compañías desarrolladoras de terreno y bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México.

A través de las inversiones realizadas por el Fideicomiso, Ares seguirá enfocándose en su estrategia de inversión probada, misma que se enfoca en los activos de calidad institucional en mercados deseables con un enfoque de inversión de valor por medio de (a) un enfoque de creación de valor; y (b) un enfoque oportunista, por medio de (i) la adquisición o el desarrollo de activos en mercados ineficientes y/o en crecimiento con rentas y/o ocupaciones inferiores a las del mercado o (ii) oportunidades puntuales impulsadas por acontecimientos, causadas por alteraciones y dislocaciones del mercado de capitales o por fundamentos inmobiliarios en dificultades.

(a) Creación de valor. Una vez ejecutado el plan de negocios y estabilizados dichos activos o carteras (es decir, los activos básicos para “fabricación”), Ares buscará inversiones destinadas a obtener rendimientos no apalancados sobre el costo (es decir, tasas de capitalización estabilizadas) que generen rendimientos absolutos atractivos y estén significativamente por encima de las tasas de capitalización del mercado para propiedades estabilizadas. Una vez que los activos se reposicionen y estabilicen, Ares buscará vender a los inversionistas institucionales principales, a unas tasas de capitalización residual previstas muy inferiores a los rendimientos estabilizados del costo, para generar unos rendimientos totales atractivos para los titulares de los Certificados.

(b) Inversión oportunista. Independientemente de una estrategia de creación de valor, la inversión oportunista procura capitalizar las debilidades puntuales, los vacíos de capital o

los vacíos relativos de determinados tipos de propiedades, ubicaciones geográficas y estrategias de inversión. El carácter cíclico de los bienes inmuebles eventualmente producirá una recesión económica y un deterioro del nivel de los activos que ofrecerá oportunidades de inversión convincentes. El Fideicomiso buscará inversiones que: a) ofrezcan atractivos rendimientos relativos de entrada, (b) se encuentren en mercados históricamente orientados al crecimiento o en sectores desfavorables y (c) permitan al Fideicomiso entrar con un descuento significativo en el costo de reemplazo, los valores máximos e incluso el precio de mercado para activos comparables.

(c) Inversiones de Valor. En esencia, ya sea mediante un enfoque de valor añadido o un enfoque oportunista, Ares se guía por un principio impulsor de “inversiones de valor” para lograr los objetivos de rendimiento del Fideicomiso: (A) capitalizar la disparidad de precios que existe entre los activos desestabilizados y los activos básicos estabilizados; (B) lograr la diversificación de la cartera por tipo de propiedad, ubicación geográfica y estrategia de inversión; y (C) comprar activos de alta calidad por debajo del costo de reposición y por debajo del mercado.

(d) Desarrollo específico. Ares tratará de establecer una empresa conjunta con promotores experimentados para adquirir terrenos con “oportunidades inmediatas” con el fin de construir propiedades en mercados con una fuerte demografía y una importante demanda de los inversionistas de nuevos productos arrendados. Ares tratará de desarrollar a rendimientos “sin tendencia” en el costo que representen una prima significativa a las tasas máximas existentes.

? **Calendario de Inversiones y Desinversiones.**

El Fideicomiso no tiene un calendario de inversiones y desinversiones previamente establecido. El objeto del Fideicomiso es invertir el Monto Destinado a Inversiones de Certificados “Serie A” en Inversiones durante el Periodo de Inversión. El monto a ser invertido y el momento en el cual será invertido dependerá del tipo de transacción, conocimiento del mercado y las circunstancias específicas en dicho momento, todo lo cual será evaluado por el Administrador, y no hay ninguna certeza de que el total del Monto Destinado a Inversiones de Certificados “Serie A” será invertido. La fecha de las Inversiones dependerá de varios factores. Incluyendo (i) las condiciones de mercado, incluyendo niveles de oferta y demanda, tasas de desempleo, competencia y precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento, (iii) consideraciones económicas, financieras, sociales y de otras medidas que pudieran afectar la Inversión; y (iv) otros factores que el Administrador tome en consideración al evaluar una potencial inversión.

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 31 de diciembre de 2025 no se han realizado desinversiones por el Fideicomiso.

Valuación:

Valuación independiente del Fideicomiso F/6239 Al 31 de diciembre de 2025

Clave de pizarra WSMX3CK 21 D

Ares Real Estate México Equity CKD III

Antecedentes a la valuación:

El 27 de mayo de 2021, el Fideicomiso CIB/3625 WSMX3CK 21 realizó a través de BIVA una emisión de certificados de la “Serie A” por un monto máximo de US\$197,500,000, siendo Ares Real Estate México Equity CKD III el fideicomitente.

El objetivo de los certificados bursátiles es invertir (directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión y/ o Vehículos de Inversión que estén abiertos para invertir en ellos durante el Periodo de Inversión) en Activos Inmobiliarios en México, incluyendo, sin limitar, hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, residenciales, hospitalarios, instalaciones educativas, compañías desarrolladoras de terreno y bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México.

Conclusión de valor:

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente^{1 y 3} US\$51.158764

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos^{2 y 3} US\$51.158764

¹Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación.

²Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios.

Resumen de Valuación.



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

Febrero 2026

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/6239 (Clave de pizarra WSMX3CK 21D)

Ares Real Estate México Equity CKD III, 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. 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 27 de mayo de 2021, Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. (el "Fideicomitente") colocó a través de la Bolsa Institucional Valores ("BIVA") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/6239 por un monto de USD 197.50 mm con fecha de vencimiento de 27 de mayo de 2031
- El objetivo de los certificados bursátiles es invertir (directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión y/ o Vehículos de Inversión que estén abiertos para invertir en ellos durante el Periodo de Inversión) en Activos Inmobiliarios en México, incluyendo, sin limitar, hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, residenciales, hospitalarios, instalaciones educativas, compañías desarrolladoras de terreno y bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	USD 51.158764
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	USD 51.158764

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

414 Capital

Resumen de Valuación

Cifras en USD

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 51.16 (cincuenta y un 16/100 USD)

Resumen de valuación

Inversiones en fideicomisos de inv. 4958				Total
Valor en libros				283,169,069.00
Valor ajustado				283,169,069.00
Activos netos atribuibles a los tenedores (IFRS) ¹		Por certificado	# certificados	Total ²
Valor en libros		51.158764	5,641,785	288,626,745.91
Valor ajustado		51.158764	5,641,785	288,626,745.91
Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ³				USD 51.158764
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ⁴				USD 51.158764

Balance Pro-forma ajustado⁵

Activo		Pasivo	
F Efectivo	11,086,069.00	F Proveedores y otras cuentas por pagar	97,661.00
F Cuentas por cobrar partes relacionadas	-	F Partes relacionadas	-
F Impuestos por recuperar	162,426.00	F Impuestos por pagar	-
A Inversiones en fideicomisos de inv. 4958	283,169,069.00		
		Activos netos	294,319,903.00
Total activos	294,417,564.00	Total Pasivo y patrimonio	294,417,564.00

Sensibilización de valuación⁶

Activos financieros a valor razonable	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	283,169,069.00	51.16	0.00%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 1)	297,327,522.45	53.62	+4.81%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 1)	269,010,615.55	48.70	-4.81%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 2)	325,644,429.35	58.54	+14.43%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 2)	240,693,708.65	43.78	-14.43%

Valuaciones históricas

	Período	Número de certificados	Valor certificado ³	Patrimonio tenedores ⁴
Trimestre actual	2025.Q4	5,641,785	51.158764	288,626,745.91
Trimestre Previo 1	2025.Q3	5,641,785	46.082200	259,985,865.40
Trimestre Previo 2	2025.Q2	5,641,785	42.100700	237,523,095.45
Trimestre Previo 3	2025.Q1	5,641,785	42.589151	240,278,831.61

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² El patrimonio de los tenedores equivale al 98.06566% de los activos netos totales del WSMX3CK 21D

³ Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

⁴ Se adhiera a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

⁵ 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" (fija) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

⁶ 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 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso F/6239 contaba con las siguientes inversiones:

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso			
■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/6239 cuenta con las siguientes inversiones:			
Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
4T 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 283,169,069	NAV reportado por el Administrador

Metodologías de Valuación Aplicables:

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

Metodologías de valuación bajo IFRS 13

Enfoque de mercado	? Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valorar 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 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).

- (a) Las variables de primer nivel son precios de activos dentro del mercado parecidos al activo que está siendo valuado.
- (b) Las variables de Tercer nivel son aquellas distintas a los precios de los activos mencionados anteriormente que son observables directa e indirectamente.
- (c) Las variables de tercer nivel son aquellas no observables que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos.

La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo *414 Capital* no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en 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* pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación (“IVSC”).

Para obtener más información sobre la valuación de los certificados correspondiente al tercer trimestre de 2025 ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

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

Información del Valuador Independiente.

Al respecto, *414 Capital* informa lo siguiente:

- (i) La denominación social de la Firma responsable de la valuación independiente es *414 Capital, Inc.*
- (ii) La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años.
- (iii) *414 Capital* ha prestado los servicios de valuación independiente al Fideicomiso de manera interrumpida desde su emisión en mayo de 2021.
- (iv) *414 Capital* es uno de los 16 miembros corporativos internacionales del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación (“IVSC”) y una de las más de 160 organizaciones miembro del IVSC.
- (v) Todos los miembros del equipo de valuación de *414 Capital* cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* (“FMVA”) otorgada por el *Corporate Finance Institute* (“CFI”). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma.
- (vi) *414 Capital* cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador.
- (vii) Las metodologías utilizadas por *414 Capital* se apegan a los lineamientos y estándares de mayor prestigio internacional tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación (“IVS”), y los *International Private Equity and Venture Capital* (“IPEV”) *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados.

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de 414 Capital.

Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

“Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pormenorizada de la sesión que corresponda”.

Confirmación de experiencia de 414 Capital.

414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para más de 140 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 30 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, México y Colombia.

En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 800 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros.

Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del American Society of Appraisers. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con la designación Accredited Senior Appraiser (“ASA”).

Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del American Society of Appraisers, y la certificación Chartered Alternative Investment Analyst (“CAIA”).

Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación.

Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente.

Confirmación de experiencia de 414 Capital.

El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común.

Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas.

La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo.

La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres.

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

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

(a) Las partes reconocen y acuerdan por medio del Contrato de Administración 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 periodo reportado no se realizaron pagos al Administrador por comisión de administración, costos y/o gastos, distribuciones por desempeño, ni ningún otro concepto similar.

Información relevante del periodo

Durante el ejercicio 2025 y a la fecha de presentación de este Reporte Anual se presentaron los siguientes eventos relevantes en términos de lo dispuesto por el artículo 50, fracciones VII a X, y antepenúltimo párrafo de estas las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores (Circular Única de Emisoras), los cuales fueron transmitidos a la bolsa BIVA y a la CNBV, para su difusión al público inversionista:

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: F/6239

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 20/04/2026

Razón Social: Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D – DESIGNACION AUDITOR EXTERNO.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: F/6239

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 17/04/2026

Razón Social: Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D – ACUERDOS DE ASAMBLEA TENEDORES DE TITULOS .

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: F/6239

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 20/03/2026

Razón Social: Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D – CONVOCATORIA DE ASAMBLEA TENEDORES DE TITULOS .

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: F/6239

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2026

Razón Social: Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 4Q 2025.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: F/6239

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2026

Razón Social: Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 4Q 2025.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: F/6239

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2026

Razón Social: Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 4Q 2025.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: F/6239

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 15/12/2025

Razón Social: Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 3Q 2025.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: F/6239

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/10/2025

Razón Social: Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 3Q 2025.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: F/6239

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/10/2025

Razón Social: Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 3Q 2025.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 22/08/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CELEBRACIÓN DE CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA

Ciudad de México, a 22 de agosto de 2025.- Ares Real Estate Mexico CKD Managers, S. DE R.L. de C.V. (“Ares”) anunció el día de hoy que, derivado de la Asamblea de Tenedores celebrada el 21 de julio de 2025, por virtud de la cual, entre otros asuntos, se aprobó la sustitución y, en consecuencia, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso CIB/3625 (el “Fideicomiso CKD III”) para ser sustituido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, el día 18 de agosto de 2025 se celebró el convenio de sustitución de institución fiduciaria entre CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, (“CIBanco”) en su carácter de fiduciario sustituido; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, (“Actinver”) actuando como fiduciario sustituto; Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V., en su carácter de administrador y con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común, por virtud del cual se formalizó la sustitución y remoción de CIBanco y se completó la designación de Actinver como fiduciario del Fideicomiso.

En este sentido, el Administrador en colaboración con CIBanco, Actinver y el Representante Común, están llevando a cabo los actos correspondientes para, derivado de los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores y la celebración del convenio de sustitución de institución fiduciaria, llevar a cabo la actualización de inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores

Para obtener más información ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/07/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 2Q 2025.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/07/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/07/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 2Q 2025.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 09/07/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - Comunicado de CIBanco, Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario.

Para obtener más información ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CKD 3S)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/06/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D -NOTIFICACION A TENEDORES

Ciudad de México, a 30 de junio de 2025.- El Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/3625 de fecha 20 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.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CKD 3S)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/04/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CKD 3S)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/04/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CKD 3S)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/04/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CKD 3S)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Servicios distintos de auditoria

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CKD 3S)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D – Constancias fiscales 2024.

Para obtener más información sobre las constancias fiscales 2024 ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CKD 3S)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 4Q 2024.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CKD 3S)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 4Q 2024.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CKD 3S)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 4Q 2024.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CKD 3S)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 04/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Ratificación de Auditor Externo

Para obtener más información sobre la ratificación del auditor externo ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

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

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

Asambleas generales de tenedores

El 21 de julio de 2025 se celebró una asamblea de tenedores en donde 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 4.4, inciso (g) y (h) segundo párrafo y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, con relación a la notificación que deba realizarse al Fiduciario sustituido y/o el plazo con el que deba surtir efectos la remoción, entre otros.

TERCERO. Se aprueba llevar a cabo las modificaciones necesarias y/o convenientes al Contrato de Fideicomiso y, según resulte aplicable o conveniente, a los demás Documentos de la Emisión a fin de instrumentar la sustitución del Fiduciario aprobada en el acuerdo Primero anterior en los términos que sean determinados por el Administrador y con los comentarios que en su caso sean realizados por el Fiduciario Sustituido, Fiduciario Sustituto y el Representante Común; lo anterior con las adecuaciones o modificaciones

que solicite la CNBV, la BMV, Indeval o cualquier autoridad, en la medida que se encuentren relacionadas con las modificaciones aprobadas por la presente Asamblea y no impliquen una variación sustancial a las mismas.

CUARTO. Con motivo del acto de sustitución y, en su caso, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso aprobado en la resolución inmediata anterior, se delega al Administrador la facultad de llevar al cabo cualesquier actos que se consideren necesarios y/o convenientes para implementar dicha sustitución y, en su caso, remoción, incluyendo negociar la celebración de cualquier contrato, documento, convenio, carta, certificación y demás documentos que resulten necesarios o convenientes para dichos efectos, incluyendo sin limitar, el convenio de sustitución correspondiente, con los comentarios del Fiduciario Sustituto, del Fiduciario Sustituido y del Representante Común.

QUINTO. Para efectos de dar cumplimiento a las resoluciones anteriores, en este acto se autoriza e instruye al del Fiduciario Sustituido, al Administrador y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos corresponda dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, lleven a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para llevar a cabo la sustitución y, en su caso, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, llevar a cabo la actualización del registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, canjear los Títulos ante el Indeval, celebrar todos los documentos y modificaciones al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Acta de Emisión, los Títulos de los Certificados Bursátiles, y demás Documentos de la Emisión, así como llevar a cabo todos los procedimientos, publicaciones y/o comunicados que sean necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior.

SEXTO. Se designan como delegados especiales a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Esteban Manuel Serrano Hernández, Ricardo Ramírez Gutiérrez, Giovana Cruz García y/o a cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a las resoluciones anteriores; incluyendo sin limitar, acudir frente al fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar 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.

Audidores externos de la estructura de la operación

Auditor Externo.

El Auditor Externo designado para dictaminar los estados financieros del Fideicomiso de conformidad con las Disposiciones es **KPMG Cárdenas Dosal, S.C.**

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

Los honorarios por servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos del ejercicio 2023 ascienden a US\$18,908 (dieciocho mil novecientos ocho dólares 00/100), sin considerar el IVA. Adicionalmente honorarios por revisión del cumplimiento de impuestos "Tax Compliance" por US\$1,754 (mil setecientos cincuenta y cuatro dólares 00/100).

No hubo Dependencia de Honorarios como se describe en el Código IESBA en las cuotas pagadas por el Fideicomiso a KPMG Cárdena Dosal, S. C.

Se hace constar que al 31 de diciembre de 2025 no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

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.

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:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se tienen cuentas por cobrar ni por pagar a partes relacionadas en el Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se incurrieron honorarios correspondientes a la comisión por administración a través del Fideicomiso Ares Real Estate México Fondo III 4958 por un monto de \$ 3,190,643 y \$3,665,561, respectivamente.

Asimismo, durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023 y la fecha de presentación de este Reporte Anual no existen transacciones o créditos relevantes que se hayan llevado a cabo entre el fiduciario, el fideicomitente, el administrador del patrimonio del fideicomiso, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores.

Asimismo, se indica que no existen relaciones de negocios, acuerdos o convenios relevantes distintos a los documentos de la emisión de los valores emitidos por el Fideicomiso, entre el Fiduciario, el Administrador del Fideicomiso o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores de los valores, aún y cuando no estén directamente relacionadas con los valores emitidos por el Fideicomiso y la estructura de la transacción.

En términos de las Normas Internacionales de Información Financiera “*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.

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Denominación social y nombre comercial de la Fideicomitente.

Ares Real Estate Equity CKD III, S. de R.L. de C.V (el “Fideicomitente”).

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable. Es Afiliada de Ares Real Estate Management, Holdings L.L.C (antes Ares Real Estate Management, Holdings L.L.C (antes Walton Street Capital, L.L.C.)) Los ejecutivos y empleados de Afiliadas de la Fideicomitente realizarán las actividades que deba realizar la Fideicomitente respecto del Fideicomiso, e incluirán a un grupo de expertos en inversiones en bienes raíces en México y en el extranjero.

Fecha, lugar de constitución y duración de la Fideicomitente.

La Fideicomitente se constituyó como una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, con domicilio en Ciudad de México, mediante escritura pública número 235,043, de fecha 18 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número N-2021026352 del día 23 de abril de 2021.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas.

Las principales oficinas de la Fideicomitente se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de las Palmas No. 1005, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, en la Ciudad de México, México, teléfono (52) 55 5980 4875.

Descripción de la evolución que ha tenido la Fideicomitente y sus subsidiarias, en su caso poniendo énfasis en los eventos del último año, proporcionando información como la siguiente.

La Fideicomitente es una sociedad de reciente creación cuya única operación es actuar como Fideicomitente, Co-Inversionista y Fideicomisario en segundo lugar, del Fideicomiso Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239.

La Fideicomitente Ares, es una entidad que sirve como un vehículo de inversión, para invertir directa y únicamente en el Fideicomiso, a través de su carácter de fideicomitente, Co-Inversionista y fideicomisario en segundo lugar. Desde su formación no ha realizado adquisiciones o ventas de activos, así como tampoco ha sufrido cambio en su formación o administración, ni está sujeta a procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que tengan algún efecto significativo sobre la situación financiera sobre el Fideicomiso o su Fiduciario.

Durante el periodo reportado no se han realizado fusiones, adquisiciones o ventas de activos por la Fideicomitente.

Durante el periodo reportado no se han realizado cambios en la forma de administrar el negocio por la Fideicomitente.

Durante el periodo reportado no se han realizado cambios en los productos y servicios ofrecidos por la Fideicomitente.

Durante el periodo reportado no se han realizado cambios en la denominación social, concurso mercantil o quiebra por la Fideicomitente.

Durante el periodo reportado no se han realizado procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan tenido algún efecto significativo sobre la situación financiera de la Fideicomitente.

Durante el periodo reportado no ha habido cambios significativos en las leyes y disposiciones gubernamentales sobre el desarrollo del negocio de la Fideicomitente.

Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones que se hayan realizado, incluyendo participaciones en otras compañías por los últimos 3 ejercicios.

La Fideicomitente Ares, es una entidad que sirve como un vehículo de inversión, para invertir directa y únicamente en el Fideicomiso, a través de su carácter de fideicomitente, Co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar; es una sociedad de reciente creación cuya única operación es actuar como Fideicomitente, Co-Inversionista y Fideicomisario en segundo lugar, del Fideicomiso Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239.

La inversión que tiene la Fideicomitente Ares al 31 de diciembre de 2025 sobre el patrimonio del Fideicomiso es por EU\$3,580,723 (tres millones quinientos ochenta mil setecientos veintitrés dólares); y se tiene una segunda inversión en el fideicomiso “Ares Real Estate México Fondo III 4958” (“ARESF3 4958”), y al 31 de diciembre de 2025 es por EU\$5,422,212 (cinco millones cuatrocientos veintidós mil doscientos doce dólares).

Durante el periodo reportado y desde la constitución de la sociedad, la Fideicomitente no ha participado en ninguna oferta pública para tomar el control de otras compañías, asimismo, no se han realizado ofertas públicas para tomar el control de la Fideicomitente.

Actividad Principal:

La Fideicomitente no tienen ninguna otra actividad aparte de actuar como Fideicomitente, Co-inversionista y Fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso.

Llevar a cabo todas y cada una de las actividades descritas en sus estatutos sociales de la Fideicomitente Ares Street, incluyendo, sin limitación, (i) participar como socio, accionista o inversionista en toda clase de sociedades mercantiles; (ii) participar como fideicomitente y/o fideicomisario en fideicomisos con fines específicos o especiales debidamente constituidos en México; (iii) llevar a cabo, directa o indirectamente, el desarrollo y la urbanización de bienes inmuebles; (iv) brindar toda clase de asesorías en materia inmobiliaria; (v) adquirir, vender, arrendar, rentar, usar, poseer, etc. toda clase de bienes inmuebles; entre otras.

Canales de distribución:

La Fideicomitente no tienen ninguna otra actividad aparte de actuar como Fideicomitente, Co-inversionista y Fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso, por lo que no cuenta con canales de distribución.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y no tienen ninguna otra actividad aparte de actuar como Fideicomitente, Co-inversionista y Fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso, durante el periodo comprendido desde la Emisión Inicial y al 31 de diciembre de 2025, la Fideicomitente no ha adquirido derechos ni intereses relacionados con patentes, licencias, marcas, franquicias ni otros contratos similares.

Principales clientes:

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como Fideicomitente, Co-inversionista y Fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso, no presta servicios profesionales o realiza operaciones comerciales, por lo tanto, no tiene clientes.

Legislación aplicable y situación tributaria:

La Fideicomitente es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

La Fideicomitente, es una persona moral que realiza actividades empresariales, por lo que se consideran contribuyentes del ISR e Impuesto al Valor Agregado (IVA), de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

Para efectos del impuesto sobre la renta, están obligadas a determinar un resultado fiscal considerando la totalidad de sus ingresos obtenidos durante el ejercicio fiscal 2025, independientemente de la fuente de riqueza de donde provengan, pudiendo disminuir los gastos que estén directamente relacionados con la obtención de los ingresos, por el mismo periodo, el impuesto sobre la renta resultará de aplicar la tasa corporativa del 30% al resultado fiscal obtenido.

Por lo que respecta al impuesto al valor agregado, la Fideicomitente, está obligada a realizar el entero mensual del impuesto que trasladen por la enajenación de bienes, prestación de servicios, uso o goce temporal o importación de bienes, siempre y cuando lo hubieran cobrado efectivamente, al impuesto determinado podrán

disminuir el impuesto al valor agregado que le hubieran trasladado por la adquisición de bienes, prestación de servicios, uso o goce temporal o importación de bienes o servicios, que estén vinculados con la obtención de sus ingresos, el impuesto de referencia corresponderá a la tasa del 16%.

La Fideicomitente a la fecha, ha cumplido con todas sus obligaciones fiscales vigentes, de entero y como responsable solidario en materia de retención, a las que se encuentran sujetas.

Recursos humanos:

La Fideicomitente no cuenta con empleados a la fecha de presentación de este Reporte Anual, ni tienen celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno

Desempeño ambiental:

No existen contingencias o reportes ambientales por reportar, derivado de las actividades inherentes al giro de la propia Fideicomitente.

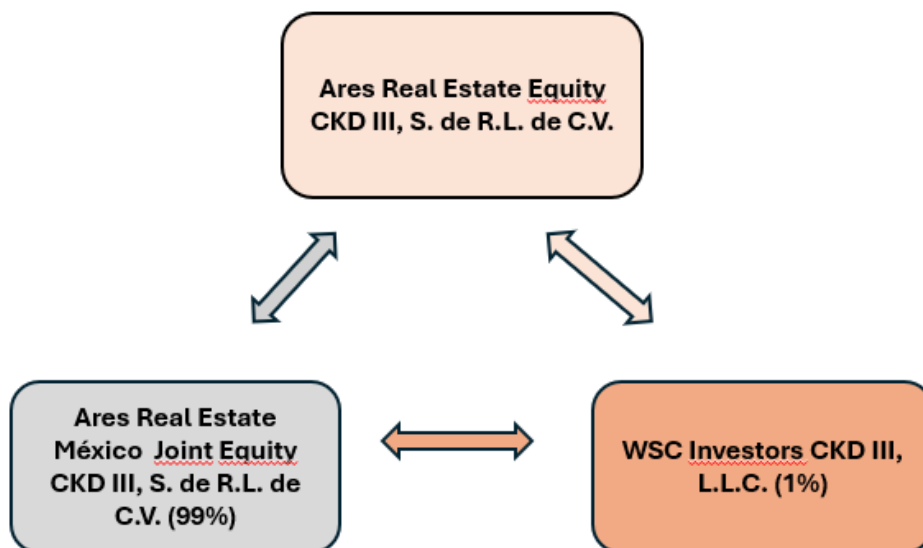
Información de mercado:

No existe información de mercado disponible respecto de la Fideicomitente. La Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como Fideicomitente, Co-inversionista y Fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso, por tanto, no pertenece a un sector de la industria en particular ni tiene participación de mercado en tanto que no comercializa productos ni servicios.

Estructura corporativa:

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable cuyos socios actuales son como sigue:

Ares Real Estate Joint Equity CKD III, S. de R. L. de C. V. (99%) y WSC Investors CKD III, LLC. (1%)



La Asamblea General de Socios es el órgano supremo de la Fideicomitente y su capital social está distribuido como se muestra a continuación:

Socio	Partes Sociales	Capital Fijo
Ares Real Estate México Joint Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.	1	\$99.00
WSC Investors CKD III, L.L.C.	1	\$1.00
Total	2	\$100.00

La Administración de la Fideicomitente está confiada a un Consejo de Gerentes. La designación de dicho Consejo de Gerentes consta en la escritura pública número 270,211, de fecha 27 de agosto de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México. El Consejo de Gerentes del Fideicomitente está conformado como se indica a continuación:

Miembros del Consejo de Gerentes	Cargo
David Adam Roth	Miembro
Brett Benjamin Rose	Miembro

Descripción de los principales activos:

La inversión que tiene la Fideicomitente Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. al 31 de diciembre de 2025 sobre el patrimonio del Fideicomiso es por US\$3,580,723; se tiene una segunda inversión en el fideicomiso “Ares Real Estate México Fondo III 4958”, y al 31 de diciembre de 2025 es por US\$5,422,212.

Al 31 de diciembre de 2025, los principales activos de la Fideicomitente Ares se integran como siguen:

		2025	2024	2023
Total del activo circulante	US\$	179,689	121,045	217,410
Inversión en Fideicomiso – CKD 3 CIB/3625		3,580,723	3,581,607	3,582,019
Inversión en Fideicomiso – WSC Fondo III 4958		5,422,212	5,743,868	5,744,499
Impuestos diferidos		43,612	21,664	704
Total Activo	US\$	9,046,547	9,468,184	9,544,632
Total Pasivo	US\$	24,241	219,641	536,604
Total del patrimonio	US\$	9,201,995	9,248,543	9,008,028
Total Pasivo y Patrimonio	US\$	9,226,236	9,468,184	9,544,632

La información financiera es presentada en dólares. Asimismo, se aclara que los activos antes descritos, son propiedad de la Fideicomitente y no se han otorgado o forman parte de alguna garantía para la obtención de algún crédito.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

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

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

Tampoco se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, hasta donde es su conocimiento, no pudiera declararse ni ha sido declarado en concurso mercantil.

Acciones representativas del capital social:

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada cuyo capital social fijo asciende a la cantidad de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) representada por 2 (dos) partes sociales.

A la fecha del presente no se reportan eventos que hayan modificado el importe de su capital social y el número y clases de partes sociales que lo componen.

Socio	Partes Sociales	Capital Fijo
Ares Real Estate México Joint Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.	1	\$99.00
WSC Investors CKD III, L.L.C.	1	\$1.00
Total	2	\$100.00

Dividendos:

A 31 de diciembre de 2025, la Fideicomitente no ha realizado dividendos de utilidades bajo el concepto de dividendos ni similares.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

A la fecha del presente Reporte Anual, la Fideicomitente no ha realizado ni ha participado en reestructuraciones societarias o modificaciones a su acta constitutiva, ni se encuentra pendiente de alguna reestructuración societaria.

Administradores y tenedores de los certificados:

DIRECTIVOS RELEVANTES.Federico Martin del Campo Flores

- ? Edad: 54 años.
- ? Genero: Hombre.
- ? Cargo: Managing Partner CEO.
- ? Experiencia Profesional: 26 años de experiencia en el sector inmobiliario.
- ? Antes de unirse a Ares, el Sr. Martín del Campo fue Director Senior de GE Real Estate en la Ciudad de México, responsable de todas las etapas de inversión.
- ? Máximo Grado de Estudios: Licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Harvard Business School.

Diego Gutiérrez Aguayo

- ? Edad: 49 años.
- ? Genero: Hombre.
- ? Cargo: Managing Partner.
- ? Experiencia Profesional: 24 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de unirse a Ares, el Sr. Gutiérrez, fue Previamente Líder de Transacciones y Colocador Senior en la división de GE Comercial Finance.
- ? Máximo Grado de Estudios: Licenciatura en Contabilidad del ITAM y un MBA de Stern School of Business en la Universidad de Nueva York.

Yosef Wiznitzer Eilemberg

- ? Edad: 48 años.
- ? Genero: Hombre.
- ? Puesto: Senior Principal.
- ? Experiencia Profesional: 20 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de unirse a Ares, el Sr. Wiznitzer colaboró de Asociado como administrador de activos en México Comercial Properties (“MRP”).
- ? Máximo Grado de Estudios: Licenciado en Finanzas por la Universidad de Tulane y tiene un MBA de Columbia Business School.

A continuación, se presenta la composición por sexo, en términos porcentuales, de los directivos relevantes de la persona moral que funge como Administrador del patrimonio del fideicomiso.

Hombres	Mujeres
100%	0%

Durante el ejercicio 2025 no se pagaron prestaciones de cualquier naturaleza por el Fideicomiso a los directivos relevantes del Administrador.

COMITÉ TÉCNICO.

El Comité Técnico del Fideicomiso está integrado por 7 miembros propietarios y 16 miembros suplentes como se indica a continuación:

<u>Miembro propietario</u>	Miembro suplente	Designación	Fecha de designación	Periodo por el cual fueron electos
Miguel Martínez Romero	Jorge Alejandro Santiso Albarrán	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
Juan Manuel Valle Pereña	Francisco Javier Martínez García	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
	Miguel Angel Corona Gaspar	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
Miguel Luis Anaya Mora	Héctor Gustavo Castañeda	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
	Carlos Alan Fernández Márquez	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025

Miembro propietario	Miembro suplente	Designación	Fecha de designación	Periodo por el cual fueron electos
	Stefan Metzger Rodríguez	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
	Yukio Carlos Gutiérrez Kumazawa Mirana	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
Federico Martin del Campo Flores	Brett Benjamin Rose	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
Diego Gutiérrez Aguayo	Eduardo Guemez Sarre	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
	Mariano Fernando Arzate Rodríguez	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
Yosef Wiznitzer Eilemberg	Claudia Sanchez Martínez	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
Mauricio Eduardo Deschamps González	Alejandro Diaque Ballesteros	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
	Juan Carlos García Santacruz	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
	Santiago Robina Aguilar Cauz	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
	Manuel Fortes Gutiérrez	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025
	Patrizio Di Toma Pérez Coeto	Asamblea de tenedores	6/17/2021	2025

¹Miembro Independiente.

²Miembro suplente indistinto.

⁴El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) por los Tenedores y el Administrador tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por períodos consecutivos de 1 (un) año salvo que sean removidos conforme a lo previsto en la Cláusula 4.2 del Contrato del Fideicomiso.

Durante el ejercicio 2025 no se pagaron prestaciones de cualquier naturaleza por el Fideicomiso a los miembros del comité técnico.

A continuación, se presenta la composición por sexo, en términos porcentuales, de los integrantes miembros propietarios del comité técnico del Fideicomiso.

Hombres	Mujeres
100%	0%

A continuación, se presenta la composición por sexo, en términos porcentuales, de los integrantes miembros suplentes del comité técnico del Fideicomiso.

Hombres	Mujeres

94%	6%

A continuación, se presenta la composición por sexo, en términos porcentuales, de los integrantes miembros independientes del comité técnico del Fideicomiso.

Hombres	Mujeres
100%	0%

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC y la cláusula 4.2. del Contrato de Fideicomiso en este acto se establece un comité técnico (el “Comité Técnico”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

Integración del Comité Técnico.

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 (veintiún) miembros, de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. Cada uno de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, al momento de su designación deberán entregar al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común una carta en la cual certifiquen que no han sido condenados o se encuentran sujetos a proceso, por un delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o un delito en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera.

Designación de Miembros del Comité Técnico por los Tenedores.

(i) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico y uno o más suplentes por cada 10% (diez por ciento) de tenencia. Los Tenedores que tengan el derecho de designar un miembro del Comité Técnico, de conformidad con este inciso (c), tendrán también el derecho a designar uno o más miembros suplentes quienes tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico en ausencia de dicho miembro; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, el Tenedor que haga la designación deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir al miembro designado por dicho Tenedor en caso de que dicho miembro se ausente. La

designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (c) estará sujeta a lo siguiente: (1) Los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este inciso (c) que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes. Dichas designaciones se llevarán a cabo en una Asamblea de Tenedores, en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día, en la que dichos Tenedores deberán presentar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencien la cantidad de Certificados de los cuales dichos Tenedores son propietarios, así como la información y documentación que sea requerida por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y conocimiento de clientes de CIBanco, S.A., Institución de Bancas Múltiple (identificadas como “Know Your Costumer” o “KYC”), en términos de lo dispuesto por las disposiciones de carácter general a que se refiere el párrafo 115 de la LIC (en lo sucesivo “Políticas KYC”). La Asamblea de Tenedores en la que se lleve a cabo dicha designación deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes (y sus respectivos suplentes). Por otro lado, en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor respectivo no califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como miembro no independiente del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito por parte de dicho Tenedor al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común (a la cual deberá adjuntar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente que evidencien la cantidad de Certificados de los cuales dicho Tenedor es propietario), en cuyo caso dicha designación o nombramiento surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente en la que se dé a conocer dicha designación, siempre y cuando dicho asunto esté incluido en la orden del día. (2) La designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso (c) únicamente podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento. (3) El derecho de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados en circulación a nombrar un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente inciso (c) podrá ser renunciado por dichos Tenedores en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(ii) Únicamente en la medida en la que el Administrador mantenga el derecho y la posibilidad de nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico conforme al inciso (d) siguiente, la Asamblea de Tenedores tendrá derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de (1) un Miembro Independiente del Comité Técnico y su respectivo suplente; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, cualquiera de dichos miembros suplentes podrá sustituir al miembro designado por la Asamblea de Tenedores conforme al presente inciso (c)(ii), en caso de que dicho miembro se ausente. En caso de que el Administrador deje en cualquier momento de tener la posibilidad de nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, el Miembro Independiente del Comité Técnico nombrado por la Asamblea de Tenedores a que hace referencia el presente inciso será removido de forma inmediata y automática sin necesidad de resolución alguna al respecto por parte de la Asamblea de Tenedores. La designación que haga la Asamblea de Tenedores de dicho

Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (c) (ii) estará sujeta a lo siguiente: (1) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (c) (ii) deberá entregar a la Asamblea de Tenedores y al Representante Común, en el momento de su designación, una carta declarando su independencia respecto de cada uno de los Tenedores y el Administrador; (2) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (c) (ii), deberá cumplir con los requisitos establecidos en la LMV y, al leal saber y entender de la Asamblea de Tenedores, no deberá haber sido condenado o encontrarse sujeto a proceso por delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera de dicho Miembro Independiente; y (3) la designación y remoción del Miembro Independiente del Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (c)(ii), surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores en la que se realice dicha designación o remoción, excepto por la remoción automática si el Administrador deja en cualquier momento de tener la posibilidad de nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico. (d) Miembros Adicionales Designados por el Administrador. El Administrador podrá, en cualquier momento, designar a miembros adicionales del Comité Técnico (sin que en ningún caso se exceda el número máximo de miembros del Comité Técnico a que se refiere el inciso (a) anterior); en el entendido, que el Administrador deberá designar a las Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarias para que por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes. El Administrador también tendrá el derecho de revocar la designación de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores también tendrá el derecho a revocar dichas designaciones cuando todos los miembros del Comité Técnico sean removidos; y en el entendido, además, que los miembros del Comité Técnico cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su designación. Salvo por lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá llevar a cabo las designaciones y remociones de los miembros del Comité Técnico ya sea (i) por medio de previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común adjuntando la información y documentación al amparo de las Políticas KYC, o (ii) dentro de una Asamblea de Tenedores en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día, previa entrega al Fiduciario de la información y documentación que le ha sido solicitada por el Fiduciario al amparo de las Políticas KYC, en el entendido que, la designación o remoción respectiva surtirá efectos de manera inmediata. Respecto de los Miembros Independientes designados por el Administrador, la Asamblea de Tenedores en la que dicha designación surta efectos de conformidad con el el Contrato del Fideicomiso, deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes (y sus respectivos suplentes).

Por cada miembro designado del Comité Técnico, el Administrador tendrá también el derecho de designar uno o más miembros suplentes, que tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico ante la ausencia de dichos miembros; en el entendido que si más de un miembro suplente es designado, el Administrador deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir a los miembros designados por el Administrador en ausencia de dichos miembros.

Pérdida de Tenencia Requerida.

Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que un Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) deje de ser propietario del 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberá remover a dicho miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) mediante previo aviso por escrito de dicho suceso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y dicha remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente en la que se dé a conocer dicha remoción y en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día.. De igual manera la Asamblea de Tenedores confirmará la remoción de un miembro del Comité Técnico designado por los Tenedores, independientemente de si dicho Tenedor entregó o no, la notificación referida anteriormente, cuando dicho Tenedor deje de tener el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación que le daban derecho a dicho Tenedor a designar al miembro del Comité Técnico de que se trate. Cualquier Tenedor que adquiriera el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación podrá nombrar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con lo siguiente: (a) en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor no califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como miembro no independiente del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito por parte de dicho Tenedor al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común (a la cual deberá adjuntar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente que evidencien la cantidad de Certificados de los cuales dicho Tenedor es propietario), en cuyo caso dicha designación o nombramiento surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día en la que se dé a conocer dicha designación o remoción, según sea el caso; y (b) en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como Miembro Independiente en una Asamblea de Tenedores en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día. de conformidad con lo establecido en el inciso (c)(i) anterior.

Duración del nombramiento de los Miembros del Comité Técnico.

(i) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que el Administrador disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador podrá remover y/o substituir a los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador en cualquier momento, ya sea (y) mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, o (z) dentro de una Asamblea de Tenedores en la cual dicho asunto esté incluido en la orden del día, en cuyos casos dicha designación o remoción surtirá efectos automáticamente, en cada caso, únicamente en la medida en que después de dicha remoción y/o substitución, el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes.

(ii) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados en circulación tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por períodos consecutivos de 1 (un) año salvo que sean removidos conforme a lo previsto en la Cláusula 4.2 del Contrato del Fideicomiso.

Sustitución y Muerte de Miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité Técnico sólo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus suplentes; en el entendido, que la muerte, Incapacidad o renuncia de un miembro o miembro suplente del Comité Técnico resultará en la revocación automática de la designación de dicho miembro o suplente, con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o Tenedores que hayan designado a dicho miembro o suplente, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro o suplente del Comité Técnico en la medida en que cumplan con los requisitos bajo el Contrato de Fideicomiso para designar a dicho miembro o suplente nuevo.

Compensación.

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, las políticas y planes de compensación para los miembros del Comité Técnico (independientemente de si dichos miembros son designados o propuestos por el Administrador, los Tenedores o son Miembros Independientes); en el entendido, que dichas políticas y planes de compensación únicamente surtirán efecto con la aprobación de dicha Asamblea de Tenedores. Cualquier compensación pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con las políticas y planes de compensación propuestos por el Administrador y aprobados por la Asamblea de Tenedores deberá ser pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

Información Confidencial.

Por la mera aceptación de su encargo como miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

Convenios de Voto.

Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con respecto al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. Dichos convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al Administrador y al público inversionista a través de la Bolsa de Valores correspondiente mediante Emisnet u otros medios apropiados, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. Como un requisito para ser miembro del Comité Técnico, los miembros del mismo designados por el Administrador que no califiquen en ningún momento como Personas Independientes y no sean designados como Miembros Independientes, deberán celebrar un convenio de voto, estableciendo que votarán en todas las sesiones del Comité Técnico de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en el asunto respectivo, en el entendido, que los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por el Administrador no podrán ser parte de cualesquier convenios en el que se pacte el ejercicio del voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en un asunto respectivo. El Administrador podrá en cualquier momento presentar un convenio de voto a los miembros del Comité Técnico que podrá prever, entre otras cosas, (i) que los miembros que celebren dicho convenio acordarán ejercer sus derechos de voto respecto de las Inversiones que requieran la aprobación previa del Comité Técnico de conformidad con las recomendaciones hechas por el Administrador; (ii) que los miembros del Comité Técnico acuerden ejercitar su voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en el asunto respectivo; y (iii) cualesquiera otros asuntos que el Administrador considere que podrán ser atendidos apropiadamente en un convenio de voto.

Procedimiento Aplicable a las Sesiones del Comité Técnico.

(i) Convocatoria. El Administrador y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrán convocar a una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito a todos los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario, y al Representante Común con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. La convocatoria deberá ser entregada por escrito, y deberá establecer:

(1) el orden del día que se pretendan tratar en dicha sesión; (2) el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión; y (3) todos los documentos necesarios o convenientes para que los miembros puedan deliberar en relación a los puntos del orden del día a ser discutidos en dicha sesión. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir un tema a tratar en el orden del día de la sesión de que se trate,

sujeto a la previa notificación por escrito al resto de los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva.

(ii) Quórum de Instalación y Votación. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de los miembros (o sus respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes, en el entendido, que si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe reunirse en virtud de una segunda convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o sus respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes (o sus respectivos suplentes) en dicha sesión que tengan derecho a votar.

(iii) Designación de Presidente y Secretario. Al inicio de la Sesión Inicial del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el “Presidente”), y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico, como secretario del Comité Técnico (el “Secretario”). En caso de que, respecto de alguna sesión posterior del Comité Técnico, el Presidente o el Secretario del Comité Técnico no asistan a dicha sesión o, si dicha Persona es un miembro del Comité Técnico, y dicha Persona no tiene derecho a emitir su voto en dicha sesión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, con anterioridad al inicio de dicha sesión los miembros del Comité Técnico que tengan derecho a votar en dicha sesión designarán a un miembro del Comité Técnico que tenga derecho a votar en dicha sesión como Presidente de dicha sesión únicamente, y/o a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como Secretario de dicha sesión únicamente, según sea aplicable.

(iv) Actas de Sesión. El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta respecto de dicha sesión, en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión. A dicha acta se agregará la lista de asistencia firmada por el Secretario de dicha sesión. El Secretario de la sesión será el responsable de conservar el acta firmada de dicha sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, y de enviar copia de dicha acta al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que se celebró la sesión correspondiente.

(v) Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, video conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real; en el entendido, que dichas comunicaciones podrán ser registradas por medio de un acta por escrito firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión. En

dicho caso, el Secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente.

(vi) Resoluciones Unánimes. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión del Comité Técnico; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser ratificadas por escrito por todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) que hayan tenido derecho a emitir su voto en dichas resoluciones y tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas en una sesión del Comité Técnico; en el entendido, además, que el Secretario deberá conservar dichas resoluciones y enviar una copia de las mismas al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común.

(vii) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario y el Representante Común tendrá en todo momento el derecho de designar a una Persona para que asista en su representación a cualquier sesión del Comité Técnico, así como para participar en cualesquiera sesión del Comité Técnico, en cada caso, con voz pero sin derecho a voto, y dichas Personas no se considerarán como miembros del Comité Técnico por participar en dichas discusiones, por lo que ni el Fiduciario, ni el Representante Común ni dichas Personas tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico ni tendrán deber alguno relacionado con el Comité Técnico y/o los actos y actividades del Comité Técnico. Para dichos efectos, el Fiduciario y el Representante Común, deberán ser notificados previamente y por escrito respecto de cualquier convocatoria a una sesión del Comité Técnico o a cualquier junta de los miembros del Comité Técnico fuera de sesión con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha sesión o junta, según corresponda; en el entendido, que el Fiduciario y el Representante Común, podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa.

(viii) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación se revelará al público inversionista por el Fiduciario a través de la Bolsa de Valores correspondiente y Emisnet u otros medios apropiados.

(ix) Conflictos de Interés del Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en el que dicho miembro tenga un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico, y en caso de tener dicho Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto sin que ello afecte los quórums requeridos para la instalación y votación del Comité Técnico. Sin limitar la generalidad de lo anterior, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que sea un Competidor; en el entendido, que no existirá Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico alguno respecto de miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador por el solo hecho de que dicho

miembro haya sido nombrado por el Administrador y es un representante del Administrador. En caso de que cualquier miembro del Comité Técnico nombrado por un Tenedor considere razonablemente que los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes tienen un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico respecto de cualquier operación a ser realizada por el Fideicomiso que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso requiera la aprobación del Comité Técnico, dicho miembro podrá someter dicha consideración a los Miembros Independientes del Comité Técnico, en cuyo caso, (1) si es la primera vez que un miembro del Comité Técnico nombrado por un Tenedor invoca un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicha operación, y (2) si es la segunda o ulterior ocasión en la que un miembro del Comité Técnico nombrado por un Tenedor invoca un Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico, el 50% (cincuenta por ciento) de los Miembros Independientes del Comité Técnico determinarán si dicho Conflicto de Interés de los Miembros del Comité Técnico en efecto existe, y deberán notificar al Administrador y al Fiduciario (con copia al Representante Común) de dicha determinación, en cuyo caso los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicha operación.

Funciones del Comité Técnico.

El Comité Técnico deberá reunirse para discutir, y en su caso aprobar:

- Sesión Inicial. En la Sesión Inicial, (1) el registro en el RNV y la oferta pública restringida de los Certificados Serie A emitidos en la Emisión Inicial de dichos Certificados Serie A, (2) instruir al Fiduciario para que lleve a cabo el registro de los Certificados Serie A de la Emisión Inicial de dichos Certificados Serie A en el RNV y lleve a cabo la oferta pública restringida de dichos Certificados Serie A conforme al numeral (1) anterior, (3) los Lineamientos de Inversión iniciales del Fideicomiso, (4) instruir al Fiduciario para que celebre el Contrato de Administración con el Administrador, (5) aprobar el otorgamiento de los poderes a los que hace referencia la Cláusula Sexta del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, (6) los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración, (7) la inversión del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y (8) aprobar la designación del Auditor Externo propuesto por el Administrador;
- Inversiones o Enajenaciones. Cualesquier Inversión, Reinversión, adquisición o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras

correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de los Certificados Serie A, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola. Lo anterior, en el entendido que estarán excluidas de esta facultad aquellas Inversiones, Reinversiones, adquisiciones o enajenaciones de activos que lleve a cabo el Fideicomiso que estén reservadas para la Asamblea Especial o el Comité Técnico Especial de cada Serie B de Certificados de conformidad con lo previsto el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que de conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso, aquellas Inversiones, Reinversiones, adquisiciones o enajenaciones de activos, bienes o derechos que lleve a cabo cualquier Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso haya invertido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso deberá ser aprobada por el órgano corporativo aplicable a nivel del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea aplicable.

- Auditor Externo. La designación y/o substitución del Auditor Externo conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;
- Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso; y
- Otros asuntos. Cualquier otro asunto reservado al Comité Técnico de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, o presentados al Comité Técnico por el Administrador.

En virtud de lo anterior, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el artículo 7, fracción VII 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 (v) anteriores, no podrán ser delegadas.

Representantes del Administrador. En la medida en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador no tengan derecho a emitir su voto en una sesión del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, dichos miembros tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho de voto, salvo en el supuesto previsto en la presente Cláusula 4.2, inciso (I), numeral (iii)

del Fideicomiso, en cuyo caso los miembros designados por el Administrador no podrán estar presentes en la deliberación y votación correspondiente.

Instrucciones y Notificaciones al Fiduciario. Cualesquiera instrucciones y notificaciones entregadas al Fiduciario por el Comité Técnico deberán ser por escrito y con copia para el Representante Común, y deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la sesión del Comité Técnico en la que se acordó dicha instrucción o notificación. Dicha instrucción y/o notificación deberá ser entregada al Fiduciario por el Presidente de la sesión correspondiente, y deberá adjuntar copia del acta relacionada con la sesión del Comité Técnico correspondiente.

Asesores Independientes. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a asesores independientes (los “Asesores Independientes”) incluyendo, sin limitación, abogados, para que les presten servicios de asesoría de conformidad con lo siguiente:

(i) Asesoría en Decisiones. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores o la Asamblea Especial podrán instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes quienes podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores, con voz pero sin derecho de voto para asesorar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en aquéllas cuestiones en las que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, requiera de su asesoría y experiencia; en el entendido, que los Asesores Independientes que asistan a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores, deberán celebrar un convenio de confidencialidad con el Administrador o el Fiduciario, en virtud del cual se obliguen a mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información que haya sido discutida en dicha sesión del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso. En caso de que dichos Asesores Independientes requieran licencias, autorizaciones o permisos gubernamentales para la prestación de los servicios requeridos, entonces el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores que requiera dichos servicios, deberá cerciorarse, antes de la contratación de dichos Asesores Independientes, de que los mismos hubieren obtenido dichas licencias, autorizaciones o permisos, y de que las mismas permanezcan en pleno vigor y efecto.

(ii) Asesoría en relación con Eventos de Remoción del Administrador. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes para que lleven a cabo las investigaciones necesarias para comprobar que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador, y para llevar los procesos legales requeridos para que se determine un Evento de Remoción del Administrador por parte de las autoridades competentes de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y/o en el Contrato de Administración.

(iii) Contraprestación de Asesores Independientes. Los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de cualesquiera Asesores Independientes contratados conforme a los incisos (p)(i) al (ii), serán pagados por el Fideicomiso con la Reserva para Gastos de Asesoría y no podrán exceder, en conjunto, del monto de dicha Reserva para Gastos de Asesoría; en el entendido, que en caso de que los Asesores Independientes hubieren sido contratados para comprobar o llevar el proceso legal para que se dictamine que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador conforme a lo establecido en el numeral (ii) anterior, y (1) se comprueba ante una autoridad jurisdiccional competente, en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador, entonces (y) el pago de dichos honorarios, gastos y costos relacionados con dichos Asesores Independientes no computarán como parte del Monto Total Invertido en relación con la Serie de Certificados respectiva para los efectos de los numerales (1) y (2) de los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (z) el Administrador deberá restituir a la Reserva para Gastos de Asesoría los montos utilizados para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes respectivos para dichos efectos; en el entendido, que a partir de dicha fecha, el Fiduciario deberá aplicar cualesquiera montos distribuibles al Administrador conforme a los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, para restituir dichos montos a la Reserva para Gastos de Asesoría; y en el entendido, además, que en ningún caso se requerirá que el Administrador restituya en conjunto montos mayores a las cantidades efectivamente pagadas con fondos de la Reserva para Gastos de Asesoría; o (2) no se comprueba que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador, entonces (x) el pago de dichos honorarios, gastos y costos relacionados con dichos Asesores Independientes no computarán como parte del Monto Total Invertido en relación con la Serie de Certificados respectiva para los efectos de los numerales (1) y (2) de los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Administrador no estará obligado a restituir a la Reserva para Gastos de Asesoría los montos utilizados para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes respectivos para dichos efectos, y (z) el Fiduciario deberá rembolsar los gastos legales en que haya incurrido el Administrador para su defensa en relación con la imputación del Evento de Remoción del Administrador respectiva; en el entendido, que dichos gastos no computarán como parte del Monto Total Invertido en relación con la Serie de Certificados respectiva para los efectos de los numerales (1) y (2) de los incisos (b) y (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

A partir de que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores instruyan al Fiduciario la contratación de Asesores Independientes, la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de dichos Asesores Independientes previo a su contratación.

Cabe mencionar que el Fideicomiso no cuenta con subcomités constituidos para auxiliar al Comité Técnico en sus funciones.

De acuerdo con lo que se indica en el Prospecto de Colocación, el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un manual de cumplimiento y código de ética que se aplica a la conducta de su personal, directivos relevantes y a los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador y al tipo de inversiones en las que participa, el cual es actualizado periódicamente según lo determine el Administrador o sus Afiliadas. En la preparación de dicho manual se han considerado los riesgos materiales asociados con sus operaciones, estos potenciales riesgos se identifican al inicio de cada sección. Dicho manual de cumplimiento y código de ética de Ares incluye entre otros temas lineamientos detallados del proceso de “Portafolio Management” de los cuales incluyen secciones de “Acquisitions” (Inversiones), “Asset Management” (Administración de Activos) y “Financing” (Financiamiento). Adicionalmente, el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un manual de inversión y un manual de riesgos que se actualizan periódicamente según lo determine el Administrador o sus Afiliadas.

Cabe aclarar que ninguna empresa, gobierno extranjero, o cualquier otra persona física o moral, distintas a los Tenedores, pueden imponer directa o indirectamente las decisiones en las asambleas generales de tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del comité técnico, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas del Fideicomiso, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o por cualquier otra forma.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Anaya Mora Miguel Luis		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Castañeda Héctor Gustavo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Fernández Márquez Carlos Alan		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Metzger Rosriguez Stefan		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Gutiérrez Kumazawa Yukio Carlos		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Valle Perea Juan Manuel		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario

Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Martínez García Francisco Javier		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Corona Gaspar Miguel Angel		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Martínez Romero Miguel		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Santiso Albarrán Jorge Alejandro		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro Independiente	5

Información adicional
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.

No Independientes [Miembro]

Martin del Campo Flores Federico		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro No Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Gutiérrez Aguayo Diego		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro No Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Deschamps González Mauricio Eduardo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro No Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Wiznitzer Eilemberg Yosef		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro No Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en		

empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.

Gomez Sarre Eduardo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro No Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Rose Brett Benjamin		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro No Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Arzate Rodriguez Mariano Fernando		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro No Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Sánchez Martínez Claudia		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro No Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

García Santacruz Juan Carlos		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro No Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Diaque Ballesteros Alejandro		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro No Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Robina Aguilar Cauz Santiago		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro No Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Fortes Gutiérrez Manuel		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	Miembro No Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Di Toma Pérez Coeto Patrizio		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-06-17	Asamblea de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)

2025	Miembro No Independiente	5
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.		

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Martin del Campo Flores Federico		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-05-27	Directivo relevante	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	No aplica	5
Información adicional		
Edad: 54 años - Experiencia Profesional: 26 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de unirse a Ares (antes Walton Street México), el Sr. Martín del Campo fue Director Senior de GE Real Estate en la Ciudad de México, responsable de todas las etapas de inversión - Máximo Grado de Estudios: Licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Harvard Business School.		

Gutiérrez Aguayo Diego		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-05-27	Directivo relevante	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	No aplica	5
Información adicional		
Edad: 49 años - Experiencia Profesional: 24 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de unirse a Ares (antes Walton Street México), el Sr. Gutiérrez, fue Previamente Líder de Transacciones y Colocador Senior en la división de - Máximo Grado de Estudios: Licenciatura en Contabilidad del ITAM y un MBA de Stern School of Business en la Universidad de Nueva York.		

Wiznitzer Eilemberg Yosef		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-05-27	Directivo relevante	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2025	No aplica	5
Información adicional		
Edad: 48 años - Experiencia Profesional: 19 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de unirse a Ares (antes Walton Street México), el Sr. Wiznitzer colaboró de Asociado como administrador de activos en México Commercial Properties ("MRP").		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:

100

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:

0

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:

94

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité**Técnico:** 6**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** No**Descripción de la política o programa de inclusión laboral**

Experiencia y diversidad. Impulsar una iniciativa para promover el liderazgo, el crecimiento y la colaboración de las mujeres, dicha iniciativa puede incluir programas de mentores internos y externos (con mujeres líderes de la industria) alentando a las mujeres en Ares a unirse y participar en organizaciones de la industria como ULI, Amexcap, ICSC y organizaciones que promuevan el liderazgo femenino en finanzas, patrocinando programas de capacitación y educación para mujeres en Ares.

Training en Inclusión y acoso. Ares ha empezado a implementar los cursos y *trainings* necesarios para promover la colaboración de todos los empleados fomentando una cultura laboral de mucha inclusión prohibiendo en todo momento el acoso laboral.

Subcomités [Sinopsis]

Estatutos sociales y otros convenios:

Estatutos sociales de la Fideicomitente:

- A.Participar como socio, accionista o inversionista en toda clase de sociedades mercantiles, sociedades de responsabilidad limitada o cualquier tipo de sociedad mercantil, ya sea desde su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos corporativos y económicos derivados de dicha participación y comprar, votar, vender, transmitir, enajenar, suscribir, tener, usar, gravar, disponer de, bajo cualquier título toda clase de acciones, partes sociales o participaciones de toda clase de personas morales en la manera que sea permitido por la legislación aplicable, según sea necesario o conveniente para el desarrollo de su objeto social de la Sociedad.
- B.Participar como fideicomitente/fideicomisario en fideicomisos con fines específicos o especiales, debidamente constituidos de conformidad con las leyes de México, los cuales se dediquen directa o indirectamente a la construcción, adquisición, desarrollo, administración, comercialización, arrendamiento y venta de bienes inmuebles en México y en los se lleven a cabo aportaciones de capital, mediante pago de incrementos de capital o mediante la adquisición de acciones, partes sociales, certificados bursátiles, certificados de participación, derechos fideicomisarios o cualquier tipo de aportación, convirtiéndose en accionista, socio, o fideicomitente /fideicomisario de dicha sociedad o fideicomiso, según sea el caso.
- C.Llevar a cabo, directa o indirectamente, el desarrollo y la urbanización de bienes inmuebles, incluyendo proyectos de vivienda; la administración, supervisión y coordinación de los mismos, así como la promoción y venta de bienes inmuebles, llevar a cabo dichos actos en nombre de terceros, y proporcionar todo tipo de servicios técnicos, administrativos y de asesoría relacionados con lo anterior.

- D. Recibir y otorgar toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, y emitir bonos, fianzas, papel comercial, obligaciones, certificados de participación ordinaria, y otros tipos de deuda, con o sin garantía específica, ya sea por medio de una prenda, hipoteca, gravamen, fideicomiso o de cualquier otra forma legal, y garantizar obligaciones de terceros y adeudos ya sea como garante, fiador, aval o en cualquier otra capacidad, incluyendo como obligado solidario.
- E. Expedir, ejecutar, aceptar, endosar, certificar, garantizar o de cualquier otra manera suscribir todo tipo de títulos de crédito, así como llevar a cabo toda clase de operaciones de crédito.
- F. Otorgar y recibir las garantías reales o personales que fueren necesarias o convenientes para la constitución de una hipoteca o una prenda, y otorgar fianzas o cualquier clase de garantías en negocios en los que el Fideicomitente tenga una participación o interés, así como en obligaciones a cargo de terceros.
- G. Brindar toda clase de asesorías, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, asesorías inmobiliarias.
- H. Actuar como apoderado legal o agente de todo tipo de personas y sociedades, nacionales o extranjeras, ya sea como representante, intermediario, comisionista, gestor o en cualquier otra capacidad.
- I. Celebrar y/o llevar a cabo, en México o en el extranjero, por su cuenta o por cuenta de terceros, toda clase de actos, sean principales o auxiliares, civiles o mercantiles o de cualesquiera de otra naturaleza.
- J. Celebrar toda clase de convenios, contratos y documentos, incluyendo sin limitar, de correduría, de compra-venta, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, hipoteca, fianza, depósito, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, consultoría, comercialización, co-inversión, asociación y otros acuerdos, según sea necesario o apropiado para que desarrolle su objeto social.

K. Adquirir, vender, arrendar, rentar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y disponer de, bajo cualquier forma legal, toda clase de bienes inmuebles (incluyendo terrenos), muebles y personales, equipo y bienes, incluyendo como depositario y depositante, y tener derechos sobre dichas propiedades, incluyendo toda clase de maquinaria, equipo, accesorios, oficinas y otras provisiones necesarias o convenientes para la realización de su objeto social.

L. Sujeto a la legislación aplicable, obtener, adquirir, poseer, usar, disfrutar, explotar y disponer de, por cualquier medio legal, toda clase de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, franquicias, patentes, marcas, nombres comerciales así como cualesquiera otros derechos de propiedad intelectual e industrial.

M. Celebrar toda clase de contratos y actos jurídicos que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

En todo lo no previsto específicamente en los estatutos sociales, se aplicará las disposiciones conducentes de la LGSM.

Asambleas generales y extraordinarias de accionistas.

La asamblea de socios es el órgano supremo de la Fideicomitente Ares y tendrá la facultad de resolver y/o aprobar todos los asuntos de la Fideicomitente Ares, de conformidad al Artículo 78 de la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM);

Las asambleas de socios podrán ser convocadas por el gerente único o, en su caso, por el presidente del consejo de gerentes, por cualesquiera dos de sus miembros, o por los tenedores de partes sociales representativas de por lo menos un 33% del capital social;

Los socios podrán ser representados en las asambleas de socios por apoderado que cuente con un poder general o especial;

Las resoluciones de la asamblea de socios serán válidas si se aprueban por el voto de por lo menos el 51% del valor del capital social de la Fideicomitente Ares.

Audidores externos de la fideicomitente:

La Fideicomitente no tiene designado auditores externos.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable cuyos socios actuales son Ares Real Estate México Joint Equity CKD III, S. de R. L. de C. V. y WSC Investors CKD III, LLC. Actualmente y por los últimos tres ejercicios la Fideicomitente no es deudor o acreedor bajo ningún crédito o financiamiento.

La Fideicomitente no ha realizado operaciones con personas relacionadas durante el ejercicio 2025, ni los últimos tres ejercicios, ni tiene conocimiento de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios por estos periodos.

En términos de las Normas Internacionales de Información Financiera “*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.

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La información financiera que se muestra a continuación fue extraída principalmente de los estados financieros auditados del Fideicomiso, y deberá analizarse en conjunto con dichos estados financieros y sus notas. Los estados financieros están preparados de acuerdo con las NIIF. En las notas a los estados financieros se resumen las políticas contables materiales seguidas por la administración del Fideicomiso.

Asimismo, dicha información se presenta en dólares y corresponden a los ejercicios 2025, 2024 y 2023.

Los activos y pasivos en pesos del Fideicomiso son presentados al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, 17.9667, 20.2683 y 16.8935 respectivamente, los gastos presentados en pesos, se registran al tipo de cambio de la fecha en que se devengaron.

No existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera, como cambios en las políticas contables o normas de información financiera, cambios relevantes en la estructura del Fideicomiso o en la composición de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso. Asimismo, en la sección de factores de riesgo de este Reporte Anual se detallan aquellos factores o acontecimientos inciertos que puedan hacer que la información presentada no sea indicativa del desempeño futuro del Fideicomiso.

Balance y resultados del fideicomiso

Estados Financieros Separados del Fideicomiso.

A continuación, se presentan los estados de situación financiera separados auditados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239							
Estados de situación financiera separados							
31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023							
(dólares americanos)							
Activo	2025	2024	2023	Pasivo	2025	2024	2023
Efectivo	11,086,069	690,727	1,875,029	Cuentas por pagar	97,662	133,092	50,952
Impuesto al valor agregado por recuperar	162,426	112,265	115,130		-		
Inversión en fideicomisos no consolidables	283,207,134	233,963,660	215,531,323	Total del pasivo (excluyendo los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente)	97,662	133,092	50,952
				Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	294,357,967	234,633,560	217,470,530
Total del activo	294,455,629	234,766,652	217,521,482	Total del pasivo y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	294,455,629	234,766,652	217,521,482

A continuación, se presentan los estados separados de resultados auditados del Fideicomiso por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239			
Estados separados de resultados			
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023			
(dólares americanos)			
	2025	2024	2023
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos de proyectos no consolidables	59,954,153	12,923,228	20,586,287
Otros Ingresos	28,380	41,245	-
	59,982,533	12,964,473	20,586,287
Gastos de operación:			
Gastos de mantenimiento	93,712	211,870	103,015
Honorarios	112,155	109,954	96,762

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239			
Estados separados de resultados			
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023			
(dólares americanos)			
	2025	2024	2023
Seguros	-	40,121	39,921
Otros gastos	18,135	46,286	174
Total de gastos de operación	224,002	408,231	239,872
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	11,298	(30,589)	8,497
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	59,769,829	12,525,653	20,354,912

Origen y aplicación de recursos

A continuación, se presentan los estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente auditados por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239			
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente			
Años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.			
(dólares americanos)			
	2025	2024	2023
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al inicio del año	234,633,560	217,470,530	135,415,965
Aportaciones recibidas durante el año	-	4,658,372	61,699,655
Distribuciones realizadas a Tenedores y Fideicomitente	(45,422)	(20.995)	(2)
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente del año	59,769,829	12,525,653	20,354,912
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al final del año	294,357,967	234,633,560	217,470,530

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

A continuación, se presentan los estados separados de flujos de efectivo auditados por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239			
Estados separados de flujos de efectivo			
Años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.			
(dólares americanos)			
	2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	59,769,829	12,525,653	20,354,912
Ajustes por:			
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	(11,298)	30,589	(8,497)
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos no consolidables	(59,954,153)	(12,923,228)	(20,586,287)
Subtotal	(195,622)	(366,987)	(239,872)
Cuentas por pagar	(35,431)	82,140	(20,081)
Impuestos al valor agregado por recuperar	(50,160)	2,866	(40,757)
Distribución recibida del fideicomiso de inversión no consolidable	10,665,257	21,026	2
Inversión en fideicomiso no consolidable	-	(5,530,135)	(61,226,496)
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) por actividades de operación	10,384,044	(5,791,090)	(61,527,204)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento			
Aportaciones recibidas	-	4,658,372	61,699,655
Distribución de impuestos	-	(20,995)	(2)
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de financiamiento	-	4,637,377	61,699,653
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	10,384,044	(1,153,713)	172,449
Efectivo al inicio del año	690,727	1,875,029	1,694,083
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo	11,298	(30,589)	8,497
Efectivo al final del año	11,086,069	690,727	1,875,029

Índices y razones financieras

La información presentada en esta sección corresponde al cierre de los ejercicios 2025, 2024 y 2023.

Cabe señalar que estás razones financieras no son métricas definidas por IFRS.

RAZONES FINANCIERAS DEL EJERCICIO 2025.

RAZONES DE LIQUIDEZ.

Razón Circulante	=	Activo Circulante Pasivo Circulante	=	11,248,495 97,662	=	115.18
Razón Capital de Trabajo	=	11,248,495	-	97,662	=	11,150,833

Activo Circulante:

Efectivo
Impuesto al Valor Agregado por recuperar

Pasivo Circulante:

Cuentas por pagar

RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL.

Rendimiento sobre capital	=	Utilidad Neta* ANATF	=	59,769,829 294,357,967	=	0.20%

*Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
ANATF = Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

RENDIMIENTO SOBRE LOS ACTIVOS.

Rendimiento sobre inversión	=	Utilidad Neta* Activo neto	=	59,769,829 294,455,629	=	0.20%

*Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
Activo neto = Total del activo del Fideicomiso.

RAZONES DE ENDEUDAMIENTO.

Endeudamiento	=	Pasivo Total* Activo total	=	97,662 294,455,629	=	0.00

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

Activo Total:
Efectivo
Impuestos al Valor Agregado por recuperar
Inversión en fideicomisos no consolidables

Pasivo Total:
Cuentas por pagar

Apalancamiento	=	Pasivo Total* ANATF	=	97,662 294,357,967	=	0.00

* Pasivo total excluyendo los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente.
ANATF = Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

Índice de inversión	=	Inversiones* Activo Total	=	283,207,134 294,455,629	=	96%

*Inversión en fideicomisos no Consolidables.

Utilidad por certificado (UPC)	=	Utilidad Neta* No. de certificados	=	59,769,829 77,486	=	771.36

*Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.

Valor en Libros o Valor Contable (VL)	=	ANATF No. de certificados	=	294,357,967 5,641,785	=	52.17

ANATF = Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

Precio o Valor de Mercado (P o VM)	=	40.78

No hay índices que sean utilizados para determinar el pago de amortizaciones anticipadas de los valores o para determinar modificaciones en la constitución del patrimonio del fideicomiso.

RAZONES FINANCIERAS DEL EJERCICIO 2024.

RAZONES DE LIQUIDEZ.

Razón Circulante	=	Activo Circulante	=	802,992	=	6.03
		Pasivo Circulante		133,093		
Razón Capital de Trabajo	=	802,992	-	133,093	=	669,899

Activo Circulante:

Efectivo
Impuesto al Valor Agregado por recuperar

Pasivo Circulante:

Cuentas por pagar

RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL.

Rendimiento sobre capital	=	Utilidad Neta*	=	12,525,653	=	0.05%
		ANATF		234,633,560		

*Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
ANATF = Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

RENDIMIENTO SOBRE LOS ACTIVOS.

Rendimiento sobre inversión	=	Utilidad Neta*	=	12,525,653	=	0.05%
		Activo neto		234,766,652		

*Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
Activo neto = Total del activo del Fideicomiso.

RAZONES DE ENDEUDAMIENTO.

Endeudamiento	=	Pasivo Total*	=	133,093	=	0.00
		Activo total		234,766,652		

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

Activo Total:

Efectivo
Impuestos al Valor Agregado por recuperar
Inversión en fideicomisos no consolidables

Pasivo Total:

Cuentas por pagar

Apalancamiento	=	$\frac{\text{Pasivo Total}^*}{\text{ANATF}}$	=	$\frac{133,093}{234,633,559}$	=	0.00

* Pasivo total excluyendo los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente.
ANATF = Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

Índice de inversión	=	$\frac{\text{Inversiones}^*}{\text{Activo Total}}$	=	$\frac{233,963,660}{234,766,652}$	=	99.65%

*Inversión en fideicomisos no Consolidables.

Utilidad por certificado (UPC)	=	$\frac{\text{Utilidad Neta}^*}{\text{No. de certificados}}$	=	$\frac{12,525,653}{77,486}$	=	161.65

*Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.

Valor en Libros o Valor Contable (VL)	=	$\frac{\text{ANATF}}{\text{No. de certificados}}$	=	$\frac{234,633,560}{5,641,785}$	=	41.59

ANATF = Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

Precio o Valor de Mercado (P o VM)	=	40.78

No hay índices que sean utilizados para determinar el pago de amortizaciones anticipadas de los valores o para determinar modificaciones en la constitución del patrimonio del fideicomiso.

RAZONES FINANCIERAS DEL EJERCICIO 2023.

RAZONES DE LIQUIDEZ.

Razón Circulante	=	Activo Circulante	=	1,990,159	=	39.06

Pasivo Circulante			50,952		
Razón Capital de Trabajo	=	1,990,159	-	50,952	= 1,939,207

Activo Circulante:

Efectivo
Impuesto al Valor Agregado por recuperar

Pasivo Circulante:

Cuentas por pagar

RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL.

Rendimiento sobre capital	=	$\frac{\text{Utilidad Neta*}}{\text{ANATF}}$	=	$\frac{20,354,912}{217,470,530}$	=	9%

*Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
ANATF = Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

RENDIMIENTO SOBRE LOS ACTIVOS.

Rendimiento sobre inversión	=	$\frac{\text{Utilidad Neta*}}{\text{Activo neto}}$	=	$\frac{20,354,912}{217,521,482}$	=	9%

*Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
Activo neto = Total del activo del Fideicomiso.

RAZONES DE ENDEUDAMIENTO.

Endeudamiento	=	$\frac{\text{Pasivo Total*}}{\text{Activo total}}$	=	$\frac{50,952}{217,521,482}$	=	0.00

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

Activo Total:

Efectivo
Impuestos al Valor Agregado por recuperar
Inversión en fideicomisos no consolidables

Pasivo Total:

Cuentas por pagar
Impuestos por pagar

Apalancamiento	=	$\frac{\text{Pasivo Total*}}{\text{ANATF}}$	=	$\frac{50,952}{217,470,530}$	=	0.00

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

ANATF = Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

Índice de inversión	=	$\frac{\text{Inversiones}}{\text{Activo Total}}$	=	$\frac{215,531,323}{217,521,482}$	=	99%

Utilidad por certificado (UPC)	=	$\frac{\text{Utilidad Neta*}}{\text{No. de certificados}}$	=	$\frac{20,354,912}{4,477,001}$	=	4.55

*Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.

Valor en Libros o Valor Contable (VL)	=	$\frac{\text{ANATF}}{\text{No. de certificados}}$	=	$\frac{217,470,530}{4,477,001}$	=	48.58

ANATF = Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

Precio o Valor de Mercado (P o VM)	=	47.64

No hay índices que sean utilizados para determinar el pago de amortizaciones anticipadas de los valores o para determinar modificaciones en la constitución del patrimonio del fideicomiso.

RAZONES FINANCIERAS DEL EJERCICIO 2022.

RAZONES DE LIQUIDEZ.

Razón Circulante	=	$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}}$	=	$\frac{1,768,456}{71,033}$	=	24.90

Razón Capital de Trabajo	=	1,768,456	-	71,033	=	1,697,423

Activo Circulante:

Efectivo

Impuesto al Valor Agregado por recuperar

Pasivo Circulante:

Cuentas por pagar

RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL.

Rendimiento sobre capital	=	Utilidad Neta* ANATF	=	14,291,030 135,415,965	=	11%

*Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
ANATF = Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

RENDIMIENTO SOBRE LOS ACTIVOS.

Rendimiento sobre inversión	=	Utilidad Neta* Activo neto	=	14,291,030 135,486,998	=	11%

*Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
Activo neto = Total del activo del Fideicomiso.

RAZONES DE ENDEUDAMIENTO.

Endeudamiento	=	Pasivo Total* Activo total	=	71,033 135,486,998	=	0.00

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

Activo Total:

Efectivo
Impuestos al Valor Agregado por recuperar
Inversión en fideicomisos no consolidables

Pasivo Total:

Cuentas por pagar
Impuestos por pagar

Apalancamiento	=	Pasivo Total* ANATF	=	71,033 135,415,965	=	0.00

* Pasivo total excluyendo los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente.
ANATF = Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

Índice de inversión	=	Inversiones Activos Totales	=	133,718,542 135,486,998	=	99%

Utilidad por certificado (UPC)	=	Utilidad Neta* No. de certificados	=	14,291,030 429,045	=	33.31

*Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.

Valor en Libros o Valor Contable (VL)	=	ANATF No. de certificados	=	135,415,965 429,045	=	315.62

ANATF = Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente.

Precio o Valor de Mercado (P o VM)	=	309.52

No hay índices que sean utilizados para determinar el pago de amortizaciones anticipadas de los valores o para determinar modificaciones en la constitución del patrimonio del fideicomiso.

Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:

Con base a la resolución específica para el sector, emitida por el IASB el 31 de octubre del 2012 y aplicable a partir del 1o. de enero de 2014, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión. La Administración del Fideicomiso adoptó dicha resolución, por lo que su inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables se reconoce a valor razonable estimado por valuador independiente y revisado y aprobado por la Administración del Fideicomiso; adicionalmente, se encuentra exenta de consolidar la información financiera del fideicomiso de proyecto que ha creado.

En los siguientes apartados se presenta la información financiera del Fondo III 4958, dicha información se presenta en dólares y corresponden al ejercicio 2025, 2024 y 2023.

Los activos y pasivos en pesos del Fideicomiso son presentados al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, 17.9667, 20.2683 y 19.3615, respectivamente, los gastos presentados en pesos, se registran al tipo de cambio de la fecha en que se devengaron.

No existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera, como cambios en las políticas contables o normas de información financiera, cambios relevantes en la estructura del Fideicomiso o en la composición de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso. Asimismo, en la sección de factores de riesgo de este Reporte Anual se detallan aquellos factores o acontecimientos inciertos que puedan hacer que la información presentada del Fondo III 4958 no sea indicativa del desempeño futuro del Fideicomiso.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS.

Ares Real Estate México Fondo III 4958							
Estados de situación financiera separados							
31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023							
(Dólares Americanos)							
Activo	2025	2024	2023	Pasivo	2025	2024	2023
Efectivo	12,226,776	21,777,328	15,588,590	Cuentas por pagar	85,848	128,501	80,397
Cuentas por cobrar partes relacionadas	5,723	212,230	66,436	Partes relacionadas por pagar	5,908,891	5,318,955	5,877,724
Impuesto al valor agregado por recuperar	5,195,921	4,058,687	3,590,134	Distribución por desempeño	57,953,444	27,623,996	15,689,726
ISR por distribuir	144,005	99,382	49,623	Total del pasivo *	63,948,183	33,071,452	21,647,847
Depósitos en garantía	-	-	500,000	Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-inversionista	716,867,387	592,299,450	545,636,485
Inversión en fideicomisos no consolidables	763,243,145	599,223,275	547,489,549				
Total del activo	780,815,570	625,370,902	567,284,332	Total de pasivo y patrimonio	780,815,570	625,370,902	567,284,332

*excluyendo los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-inversionista.

ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS.

Ares Real Estate México Fondo III 4958			
Estados separados de resultados			
Años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023			
(Dólares Americanos)			
	2025	2024	2023
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos no consolidables	188,974,898	52,310,761	76,467,651
Otros ingresos	4	4	22,051
	188,974,902	52,310,765	76,489,702
Gastos de operación:			
Distribución por desempeño	30,329,448	11,934,270	15,689,726
Comisión por administración	6,894,737	8,077,372	9,279,670
Gastos de emisión	-	-	-
Gastos de T&E	-	20,356	37,756
Seguros	-	39,921	39,921
Honorarios	290,324	176,772	190,192
Otros	-	153	460
Total de gastos de operación	37,514,509	20,248,844	25,237,725
Utilidad de operación	151,460,388	32,061,921	51,251,977
Resultado integral de financiamiento:			
Intereses ganados	223,338	247,961	1,042,713
Pérdida cambiaria, neta	(802)	406,380	(178,377)
Total resultado integral de financiamiento	222,536	654,341	864,336
Incremento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-inversionista	151,682,924	32,716,262	52,116,313

ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES Y FIDEICOMITENTES.

Ares Real Estate México Fondo III 4958			
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-Inversionista			
Años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023			
(Dólares Americanos)			
	2025	2024	2023
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-Inversionista al inicio del año	592,299,450	545,636,485	338,520,177
Aportaciones recibidas durante el año	-	14,000,000	155,000,000
Distribuciones realizadas durante el año	(27,114,987)	(53,297)	(5)
Incremento (disminución) en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-Inversionista	151,682,924	32,716,262	52,116,313
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y Co-Inversionista al final del año	716,867,387	592,299,450	545,636,485

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

El Fideicomiso no tiene contratados créditos, préstamos o financiamientos, asimismo, el Fideicomiso no tiene créditos de tipo fiscal.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

- **Situación financiera, liquidez y recursos de capital.**

Información sobre el nivel de endeudamiento al final de los últimos 3 ejercicios.

El Fideicomiso no tiene contratados créditos, préstamos o financiamientos, asimismo, el Fideicomiso no tiene créditos de tipo fiscal en los tres últimos ejercicios.

Descripción de las políticas que rigen la tesorería del Fideicomiso.

El efectivo incluye depósitos en cuentas bancarias en dólares y pesos mexicanos. A la fecha de presentación de este Reporte Anual las utilidades o pérdidas por tipo de cambio se incluyen en los resultados del ejercicio.

Información sobre los créditos o adeudos fiscales que el Fideicomiso mantenga al último ejercicio fiscal, indicando si están al corriente en el pago de los mismos.

El Fideicomiso no tiene créditos de tipo fiscal.

Información relativa a las inversiones relevantes en capital que se tenían comprometidas al final del último ejercicio, así como el detalle asociado a dichas inversiones y la fuente de financiamiento necesaria para llevarlas a cabo.

A continuación, se presenta el detalle del único compromiso de inversión que tiene el Fideicomiso, del cual se ha realizado el 62%, quedando un 38% pendiente de realizar Al 31 de diciembre de 2025.

Empresa o proyecto de inversión	Tipo de inversión	% propiedad del Fondo	Fecha inicial de inversión	Monto comprometido	Monto invertido	Valor razonable	Desinversiones
Fondo III 4958	Capital	39.50%	Jun 2021	201,450,000	185,773,829	283,207,134	N/A
				201,450,000	185,773,829	283,207,134	

El Fideicomiso deberá explicar los cambios ocurridos en las principales cuentas del balance del último ejercicio, así como una explicación general en la tendencia de las mismas en los últimos ejercicios.

En el apartado **[XBRL]Variación en saldo y en número de activos*, se reportan las principales variaciones en las cuentas del balance del último ejercicio. Asimismo, se informa que el Fideicomiso se constituyó en 2021, por lo que no existen tendencias de ejercicios anteriores a ese año.

A continuación, se muestran los activos, pasivos y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Descripción		2025	2024	2023
Activos financieros:				
Efectivo	US\$	11,086,069	690,727	1,875,029
Impuesto al valor agregado por recuperar		162,426	112,265	115,130
Inversión en fideicomisos no consolidables		283,207,134	233,963,660	215,531,323
Totales	US\$	294,455,629	234,766,652	217,521,482
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar	US\$	97,662	133,092	50,952
Totales	US\$	97,662	133,092	50,952
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	US\$	294,357,967	234,633,560	217,470,530

1. Resultados de operación.

Cambios significativos en ventas, costo de ventas, gastos de operación, costo integral de financiamiento, impuestos y utilidad neta, correspondientes al último ejercicio, así como una explicación general de la tendencia que han mostrado dichas cuentas en los últimos 3 ejercicios y los factores que han influido en estos cambios.

Ventas y costo de ventas.

Por el objeto del Fideicomiso no se tiene información de ventas y/o costos de ventas a reportar.

Gastos incurridos por el Fideicomiso.

A continuación, se presentan los gastos incurridos por el Fideicomiso por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Descripción		Año terminado el 31 de diciembre de 2025	Año terminado el 31 de diciembre de 2024	Año terminado el 31 de diciembre de 2023
Gastos legales	US\$	65,449	6,500	2,549
Seguros		-	40,121	39,921
Honorarios Rep. Común		38,300	33,274	41,422

Descripción		Año terminado el 31 de diciembre de 2025	Año terminado el 31 de diciembre de 2024	Año terminado el 31 de diciembre de 2023
Trámites y derechos CNBV listado CNBV		1,670	149,052	33,290
Honorarios fiduciarios		20,864	37,880	8,714
Gastos notariales		3,158	-	-
Asesores Fiscales		-	-	-
Honorarios de aseveraciones		-	-	8,986
Honorarios y asesorías		-	413	-
Listado BIVA		25,124	29,545	26,663
Trámites y derechos CNBV		28,619	-	1,639
Suscripciones		5,649	1,497	-
Recargos y actualizaciones		11,900	41,245	-
Comisiones bancarias		108	2,152	172
Publicaciones		645	1,392	-
Valuación de certificados		2,514	7,100	5,726
Honorarios por servicios de auditoría		18,189	23,589	32,912
Honorarios oficial de cumplimiento		1,979	34,437	37,878
Honorarios por traducción		-	-	-
Redondeo		(166)	34	-
Totales	US\$	224,002	408,231	239,872

Nota: Los gastos realizados en pesos se registran al tipo de cambio del día en que se realizan.

Ingresos del Fideicomiso.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 no se generaron rendimientos por el efectivo existente en las cuentas bancarias, sin embargo, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se generaron rendimientos por la venta de los derechos fideicomisarios por US\$28,380, US\$41,245 y US\$233,560, respectivamente, como se muestra a continuación.

		2025	2024	2023
Otros ingresos	US\$	28,380	41,245	-
Total	US\$	28,380	41,245	-

2. Control interno.

El sistema de control interno del Administrador del Fideicomiso se ajusta a los términos establecidos en el propio Fideicomiso, en los vehículos de inversión correspondientes, los cuales se clasifican en operacionales, financieros y de cumplimiento y están enfocados a la eficiencia de las operaciones del Fideicomiso, incluyen objetivos de rendimiento, evaluación de programas, proyectos y la preservación del patrimonio.

No existen transacciones relevantes no registradas en el balance general o estado de resultados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Cabe aclarar que el Administrador no tiene conocimiento de eventos que puedan causar que la información reportada pueda no ser indicativa de los resultados de operación futuros y de la situación futura de la emisora.

Por otro lado, se informa que no existen rubros de los estados financieros que fueran re expresados utilizando índices diferentes al Índice Nacional de Precios al Consumidor de México por los últimos 2 años.

Resultados de la operación del fideicomiso:

A continuación, se presentan los estados separados de resultados auditados del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239			
Estados separados de resultados			
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023			
(dólares americanos)			
	2025	2024	2023
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos de proyectos no consolidables	59,954,153	12,923,228	20,586,287
Utilidad por venta de derechos fideicomisarios	-	-	-
Otros Ingresos	28,380	41,245	-
	59,982,533	12,964,473	20,586,287
Gastos de operación:			
Gastos de mantenimiento	93,712	211,871	103,015
Honorarios	112,155	109,919	96,762
Otros	18,135	46,320	174
Seguros	-	40,121	39,921
Total de gastos de operación	224,002	408,231	239,872
Utilidad cambiaria, neta	11,298	(30,589)	8,497
Incremento (disminución) en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	59,769,829	12,525,653	20,354,912

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:



-Situación financiera.

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239							
Estados de situación financiera separados							
31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023							
(dólares americanos)							
Activo	2025	2024	2023	Pasivo	2025	2024	2023
Efectivo	11,086,069	690,727	1,875,029	Cuentas por pagar	97,662	113,092	50,952
Impuesto al valor agregado por recuperar	162,426	112,265	115,130		-		
Inversión en fideicomisos no consolidables	283,207,134	233,963,660	215,531,323	Total del pasivo (excluyendo los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente)	97,662	113,092	50,952
				Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	294,357,967	234,633,560	217,470,530
Total del activo	294,455,629	234,766,652	217,521,482	Total del pasivo y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	294,455,629	234,766,652	217,521,482

-Liquidez.

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239		
Estados separados de flujos de efectivo		
Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024		
(dólares americanos)		
	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	59,769,829	12,525,653
Ajustes por:		
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	(11,298)	30,589
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos no consolidables	(59,954,153)	(12,923,228)
Subtotal	(195,622)	(366,987)
Cuentas por pagar	(35,431)	82,140
Impuestos al valor agregado por recuperar	(50,160)	2,866
Distribución recibida del fideicomiso de inversión no consolidable	10,665,257	21,026
Inversión en fideicomiso no consolidable	-	(5,530,135)
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) por actividades de operación	10,384,044	(5,791,090)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento		
Aportaciones recibidas	-	4,658,372
Distribución de impuestos	-	(20,995)
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de financiamiento	-	4,637,377
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	10,384,044	(1,153,713)
Efectivo al inicio del año	690,727	1,875,029
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo	11,298	(30,589)
Efectivo al final del año	11,086,069	690,727

-Recursos de capital.

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239			
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los Tenedores y fideicomitente			
Años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.			
(dólares americanos)			
	2025	2024	2023
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al inicio del año	234,633,560	217,470,530	135,415,965
Aportaciones recibidas durante el año	-	4,658,372	61,699,655
Distribuciones realizadas a Tenedores y Fideicomitente	(45,422)	(20.995)	(2)
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	59,769,829	12,525,653	20,354,912
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al final del año	294,357,967	234,633,560	217,470,530

Control Interno del fideicomiso:

El sistema de control interno del Administrador del Fideicomiso se ajusta a los términos establecidos en el propio Fideicomiso, en los vehículos de inversión correspondientes, los cuales se clasifican en operacionales, financieros y de cumplimiento y están enfocados a la eficiencia de las operaciones del Fideicomiso, incluyen objetivos de rendimiento, evaluación de programas, proyectos y la preservación del patrimonio.



[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:

La inversión que tiene la Fideicomitente Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. Al 31 de diciembre de 2024 sobre el patrimonio del Fideicomiso es por US\$3,580,723; se tiene una segunda inversión en el fideicomiso “Ares Real Estate México Fondo III 4958” y al 31 de diciembre de 2023 es por US\$5,422,212.

Estados de situación financiera no auditados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y 2023:

	Dólares 2025	Dólares 2024	Dólares 2023
Total del activo circulante	179,689	121,045	217,410
Inversión en Fideicomiso – CKD 3 F/6239	3,580,723	3,581,607	3,582,019
Inversión en Fideicomiso – ARESF3 4958	5,422,212	5,743,868	5,744,499
Impuestos diferidos	43,612	21,664	704
Total Activo	9,046,547	9,468,184	9,544,632
Total Pasivo	24,241	219,641	536,604
Total del patrimonio	9,201,995	9,248,543	9,008,028
Total Pasivo y Patrimonio	9,226,236	9,468,184	9,544,632

Estados de resultados integrales no auditados por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
- Cambios en el valor razonable en vehículos de inversión	-	-	-
Gastos de operación	<u>60,402</u>	<u>80,100</u>	<u>42,206</u>
Pérdida de operación	<u>(60,402)</u>	<u>(80,100)</u>	<u>(42,206)</u>
Otros (gastos) ingresos, neto	-	(97)	74
Resultado integral de financiamiento:			
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	<u>(8,094)</u>	<u>24,635</u>	<u>(371)</u>
Impuestos a la utilidad:			
Del ejercicio	-	-	153,572
Diferido	<u>(21,949)</u>	<u>(21,077)</u>	<u>(704)</u>
Pérdida neta	<u>(46,547)</u>	<u>(34,485)</u>	<u>(195,381)</u>

No existen transacciones relevantes no registradas en los estados de situación financiera o estados de resultados que pudiesen representar un riesgo y/o un efecto futuro a la situación financiera o a los resultados de la Fideicomitente Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.

La Fideicomitente fue constituida en el año 2021, por lo que no se tiene información de ejercicios anteriores a este para presentar.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:

La Fideicomitente Ares se constituyó el 18 de agosto 2021 e inició operaciones en esa misma fecha, teniendo por objeto, entre otros, realizar inversiones a través de vehículos de inversión creados en México conforme a lo establecido a su objeto social.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

Los principales gastos de operación son por asesorías legales y financieras para la administración de la Fideicomitente Ares.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:

Los principales activos corresponden: i) el efectivo que se tienen en instituciones financieras de inmediata liquidez; ii) ISR por pagos provisionales realizados en 2025; y iii) la inversión que se tiene en el Fideicomiso CKD 3 F/6239 y el Fideicomiso Ares Real Estate México Fondo III 4958, que se reconoce a través de su costo histórico. En tanto que los pasivos corresponden a asesorías legales y servicios financieros recibidos pendientes de pago, e impuestos a cargo y que pueden ser cubiertos con el activo circulante de la Fideicomitente Ares. El patrimonio representa por las aportaciones de sus socios y el resultado de operación del año y periodos anteriores de la Fideicomitente Ares.

No existen transacciones relevantes no registradas en los estados de situación financiera o estados de resultados que pudiesen representar un riesgo y/o un efecto futuro a la situación financiera o los resultados de la Fideicomitente Ares.

Control interno de la fideicomitente:

El sistema de control interno implementado por el Fideicomitente Ares implica procesos integrados de actividades operativas, manuales y automatizadas y están diseñados para asegurar en forma razonable la fiabilidad de la información procesada por los sistemas y los reportes que estos producen, así como para la salvaguarda de información, de los recursos materiales y económicos que conforman el patrimonio.

Dentro de los controles establecidos por el Fideicomitente Ares se listan algunos de ellos:

- a) Controles de captura y procesamiento electrónico de datos;

- b) Controles de custodia de activos y de información;
 - c) Controles de autorización de inversiones;
 - d) Controles de reportes de información; entre otros.
-

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6239 (WSMX3CK 21D).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 6239 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra WSMX3CK 21D.

- IV. En el Anexo I se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.
- V. De acuerdo con las declaraciones de la Administración, así como la información a la que tuvimos acceso durante nuestra auditoría, y hasta la fecha de emisión del informe de auditoría, la Emisora durante el ejercicio auditado no realizó transformaciones, fusiones, escisiones u operaciones ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales.
- VI. A continuación, incluimos un listado de los proyectos de fideicomiso no consolidables. Dicha información fue proporcionada o declarada por la administración de la Emisora:

Entidades de proyecto no consolidables	Criterio de Exclusión
- Ares Real Estate México Fondo III 4958	Conforme a la NIIF 10, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión, por lo que su inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables se reconoce a valor razonable, consecuentemente, las inversiones en fideicomisos de proyecto, en las que el fideicomiso ejerce control, no se consolidan.

Nota: Estas entidades a su vez pueden tener otros vehículos de inversión a través de los cuales se realizan las inversiones.

- VII. Hemos recibido con oportunidad la información solicitada que, a nuestro juicio, fue indispensable para llevar a cabo nuestros procedimientos de auditoría y emitir nuestro informe.
- VIII. No se suscitaron dificultades significativas durante la ejecución de la auditoría.
- IX. Nuestro informe sobre los estados financieros separados del Fideicomiso incluye los siguientes asuntos clave de auditoría. Los asuntos clave de auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados.

Valuación de la inversión en fideicomisos no consolidables (\$283,207,134).

Ver notas 3(b) y 7 en los estados financieros separados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
Al 31 de diciembre de 2025, la inversión en fideicomisos no consolidables representa el 96% de los activos totales en el estado separado de situación financiera. El Fideicomiso posee derechos fideicomisarios cuyos principales activos comprenden varias propiedades de inversión localizadas en México (terreno e inmuebles), los cuales se presentan a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos contratados por la Administración. El proceso de valuación de la inversión de fideicomisos no consolidables, se considera una cuestión clave de auditoría debido a que, en los casos en que la metodología de valuación involucra un modelo de flujos de efectivo descontados, la estimación de los supuestos subyacentes a ser aplicados en la determinación de la estimación involucra juicios significativos. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos clave aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión: — Obtuvimos un entendimiento de la inversión efectuada por el Fideicomiso, así como la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión incluidas a través de Fideicomisos no consolidables, que incluye la participación de valuadores externos. — Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los valuadores o puesto limitaciones al alcance de su trabajo. — Como parte de los procedimientos de auditoría realizados en las propiedades de inversión en las que invierte en Fideicomisos no consolidables y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la razonabilidad del valor de mercado de la propiedad de inversión incluidos en ciertas propiedades de inversión, mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alterno, tomando en consideración factores de mercado aplicables a los inmuebles. — Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros separados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

- X. En relación con la auditoria de los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025 no hubo observaciones que tuvieran que ser comunicadas.
- XI. Durante la realización de la auditoria del presente ejercicio no identificamos deficiencias significativas del control interno conforme a la definición incluida en las Normas Internacionales de Auditoria que debieran ser informadas.
- XII. Como resultado de nuestra auditoria al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no identificamos ajustes de auditoria no corregidos,
- XIII. Durante nuestra auditoría llevamos a cabo las siguientes comunicaciones:

Fecha de la comunicación	A quién se dirigió	Naturaleza y alcance	Acuerdos y conclusiones relevantes
21 de noviembre de 2025	Mauricio Eduardo Deschamps Gonzalez	1) Propuesta, discusión y, en su caso ratificación del despacho y auditor externo independiente. 2) Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los honorarios del auditor externo independiente	1) Designación de KPMG, Cárdenas Dosal, S.C. como despacho y auditor externo independiente. 2) Se resuelve aprobar los honorarios propuestos por KPMG, Cárdenas Dosal, S. C. en su carácter de auditor externo independiente.

Fecha de la comunicación	A quién se dirigió	Naturaleza y alcance	Acuerdos y conclusiones relevantes
2 de febrero de 2026.	Mauricio Eduardo Deschamps Gonzalez	1) Reunión con la Administración para revisar los avances de auditoría, de acuerdo a la planificación ejecutada.	1) Monitoreo de manera semanal los avances de la auditoría.

La presente comunicación se emite para uso exclusivo del Comité de Auditoría de (la Emisora/la Entidad) y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de las Disposiciones y para su presentación ante la Comisión, por lo que no debe ser distribuida o utilizada por terceros para ningún otro propósito.



C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
 Socio de Auditoría
 Ciudad de México, a 29 de abril 2026.

ANEXO I

A continuación, se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa:

- a) Los procesos significativos de la (Entidad/Emisora) y que hemos evaluado son los siguientes:

Proceso	Rubro o concepto de los estados financieros básicos
Inversión en fideicomisos no consolidables Activos netos atribuibles	Inversión en fideicomisos no consolidables Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

- b) Los riesgos de incorrección material identificados, así como los controles relacionados con ellos se muestran a continuación:

Riesgo de Incorrección Material	Rubro o concepto de los estados financieros básicos incluyendo cuentas de orden	Controles relacionados
Que los movimientos de los Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes realizados durante el periodo en curso no coincidan con los registros contables.	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Diversos controles establecidos por la Administración del Fideicomiso como la revisión y autorización de los registros contables.
Que los movimientos de los Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes realizados durante el periodo en curso no coincidan con los registros contables.	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Diversos controles establecidos por la Administración del Fideicomiso como la revisión y autorización de los registros contables.

De acuerdo con la NIA 315, los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados se refieren a los que se relacionan de manera generalizada con los estados financieros separados en su conjunto y, potencialmente, afectan a varias aseveraciones. Los riesgos de esta clase no son necesariamente riesgos que se puedan identificar con aseveraciones específicas sobre los tipos de transacciones, saldos contables o información a revelar. Representan, más bien, circunstancias que pueden incrementar los riesgos de incorrección material en las aseveraciones, por ejemplo, a través de la elusión del control interno por la dirección. Los riesgos relativos a los estados financieros separados pueden ser especialmente relevantes para la consideración por el auditor de los riesgos de incorrección material debida a fraude. Por otro lado, los riesgos de incorrección material en las aseveraciones sobre los tipos de transacciones, saldos contables e información a revelar deben tenerse en cuenta, ya que ello facilita de manera directa la determinación de la naturaleza, momento de realización y extensión de los procedimientos de auditoría posteriores relacionados con las aseveraciones que son necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada. Al identificar y valorar los riesgos de incorrección material en las aseveraciones, el auditor puede llegar a la conclusión de que los riesgos identificados se relacionan de manera más generalizada con los estados financieros separados en su conjunto y que afectan potencialmente a muchas aseveraciones.

- c) De acuerdo con la naturaleza, oportunidad y alcance de nuestros procedimientos de auditoria aplicados a los principales rubros o conceptos de los estados financieros separados, el enfoque determinado fue sustantivo, por lo que no fue necesario realizar pruebas de eficacia operativa de los controles manuales.
- d) La siguiente tabla presenta nuestra conclusión sobre la evaluación de la congruencia entre la información contenida en los sistemas o aplicativos del emisor y los registros contables objetos de nuestra revisión:

Sistema aplicativo	Riesgos contables /Procesos	Resultado en controles aplicativos	Resultado en controles generales de tecnología de información
Dynamics	Registros contables	N/A	N/A

- e) La siguiente tabla presenta los procedimientos sustantivos realizados por rubro o concepto de los estados financieros separados, incluyendo las cuentas de orden, que a nuestro juicio consideramos significativas, incluyendo la naturaleza, alcance y oportunidad de dichos procedimientos.

Rubro	Procedimientos sustantivos	Metodología	Numero de partidas	Resultado obtenido
Inversión en fideicomisos no consolidables	Comparación del reporte de valuación de las propiedades de inversión emitido por el valuador externo, contra cada una de las valuaciones reconocidas en registros contables	Prueba de detalle población total	Todas las partidas	No se identificaron excepciones relevantes o situaciones a informar.
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Comparación del saldo inicial de los Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes con el informe del año anterior.	Prueba de detalle población total	Todas las partidas	No se identificaron excepciones relevantes o situaciones a informar.
Activo netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.	Cotejo y conciliación de los movimientos del periodo en curso con los registros contables subyacentes, así como la exactitud de los cálculos matemáticos	Prueba de detalle población total.	Todas las partidas.	No se identificaron excepciones relevantes o situaciones a informar.

f) Considerando los niveles de materialidad definidos para la auditoría, llevamos a cabo los siguientes procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de preparación de los estados financieros separados, entre otros:

- 1) Cotejar o conciliar los estados financieros separados del periodo en curso, incluyendo las notas adjuntas, con los registros contables subyacentes y los resultados de auditoría correspondiente al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- 2) Leer los estados financieros separados.
- 3) Completar las listas de verificación de las revelaciones de conformidad con los marcos de referencia aplicables para la emisión de información financiera de acuerdo con los requisitos locales y adjuntar las listas de verificación.
- 4) Discutir con la gerencia las políticas contables recién implementadas o modificadas que entraron en vigor en el periodo actual y las políticas que sea necesario implementar e el futuro.
- 5) Evaluamos si las políticas contables de la Emisora son adecuadas para el negocio y coinciden con el marco de referencia aplicable para la emisión de información financiera y con las políticas contables que se utilizan en la industria relevante. Para llevar a cabo esta evaluación:
 - Determinar si los estados financieros separados cubren todos los pronunciamientos contables recién entrados en vigor que sean aplicables.
 - Revisar la consistencia de la aplicación de las políticas contables de un período a otro que no sean los pronunciamientos contables recién entrados en vigor.
 - Determinar si dichas políticas contables, incluyendo los cambios, se revelan adecuadamente en los estados financieros separados.
- 6) Obtuvimos el estado no consolidado de flujos de efectivo y revelaciones relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 con cédulas de respaldo detalladas que documenten de qué manera la gerencia determino los movimientos de flujo de efectivo. Efectuamos los siguientes procedimientos sustantivos:
 - Verificar la exactitud de los cálculos matemáticos en el estado de flujos de efectivo, revelaciones y documentación de respaldo.
 - Cotejamos las cédulas de respaldo con el estado de flujos de efectivo y las revelaciones relacionadas.
 - Cotejamos los saldos iniciales y finales de efectivo en el balance general.
 - Verificar la correcta clasificación de los rubros del flujo de efectivo en actividades operativas, de inversión y de financiamiento mediante el comparativo de los rubros del balance general al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y examinar si los movimientos entre las fechas del balance general se han asignado al movimiento adecuado de flujo de efectivo o no efectivo.
 - Seleccionamos movimientos en el flujo de efectivo para propósitos de prueba y de referencia cruzada con evidencia obtenida de otras secciones de auditoría relevantes u otra documentación de respaldo.

- Evaluamos si los movimientos significativos en el flujo de efectivo se revelaron por separado, comparando el estado de cuenta en borrador con la evidencia mostrada en la sección de la auditoría relevante o en otra documentación de respaldo.
- 7) Obtuvimos el estado no consolidado de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes. Efectuamos los siguientes procedimientos sustantivos:
- Indagamos con la gerencia para obtener un entendimiento de la naturaleza de las cuentas de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes y los cambios en el mismo durante el periodo.
 - Establecimos si los resultados del período se han reflejado correctamente.
 - Confirmamos las transacciones de capital durante el período en el estado no consolidado de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes con la documentación de respaldo.
 - Determinar si las transacciones de capital han sido debidamente autorizadas.
 - Considerar otra evidencia de auditoría que se haya obtenido de otras cuentas significativas y analizar su impacto en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes y cotejamos el tratamiento que se da al movimiento de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes con evidencia obtenida en las secciones relevantes de la auditoría.
 - Rastreamos los movimientos en los otros estados principales y revelaciones de los estados financieros separados y evaluar que la presentación y la revelación sean adecuadas.
- 8) Llevar a cabo los siguientes procedimientos de auditoría sustantivos para identificar los eventos subsecuentes que requieran revelación y/o registro:
- Revisión de minutas y actas de juntas de asambleas, Dirección, y otras consideradas necesarias, efectuadas con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros separados.
 - Indagaciones con la administración sobre su conocimiento de cualquier evento subsecuente relevante.
 - Lectura y revisión analítica sobre los estados financieros interinos posteriores al 31 de diciembre de 2025 más recientes.
 - Revisión de confirmaciones de cartas de abogados externos sobre juicios y contingencias existentes al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros separados.

Ciudad de México, 28 de abril de 2026

Leonardo Molina Vázquez

Director General Adjunto de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020
Ciudad de México, México.

Juan Manuel Olivo Tirado

Director de Promoción y Emisoras
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 5to. Piso,
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500
Ciudad de México, México.

Ref.: Declaración Artículo 32 CUAE sobre los Estados
Financieros Básicos dictaminados al 31 de diciembre de
2025 Fideicomiso Emisor F/6239, WSMX3CK 21D.

Los suscritos manifestamos que en el ámbito de nuestras respectivas funciones y de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en relación con los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable F/6239 (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2025, declaramos bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las Disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Emisora.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

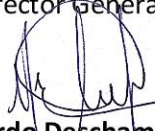
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Emisora, los cuales son del conocimiento de la administración.
- VI. Que se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, de haberse presentado, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, de haberse presentado, cualquier presunto fraude o irregularidad que haya sido de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

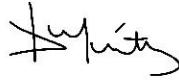
**Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V. como
Administrador del Fideicomiso irrevocable número F/6239**



Federico Martin del Campo Flores
Director General



Mauricio Eduardo Deschamps González
Director Financiero



Diego Gutiérrez Aguayo
Director Jurídico

*[Hoja de firmas – Constancia Declaración del Art. 32 de la CUAE respecto de los Estados Financieros Básicos
dictaminados al 31 de diciembre de 2025, del Fideicomiso Emisor número F/6239, con clave de pizarra
WSMX3CK 21D]*

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra:

Reporte anual WSMX3CK 21D F/6239 (antes CIB/3625) al 31 de diciembre de 2025



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderada

**Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de
C.V.**

Ciudad de México, México, a 28 de abril de 2026

Lic. Leonardo Molina Vázquez

Director General Adjunto de Emisoras Comisión
Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte Piso 7
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020,
Ciudad de México, México.

Juan Manuel Olivo Tirado

Director de Promoción y Emisoras
Bolsa Mexicana de Valores
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500,
Ciudad de México, México.

Referencia: Emisión WSMX3CK 21D, a través del Fideicomiso identificado con el número 6239 celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple.

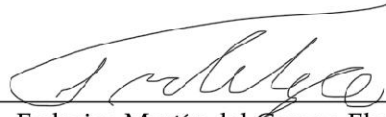
Reporte: Información Financiera Anual correspondiente al ejercicio 2025

En cumplimiento a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores, en particular a lo dispuesto en el inciso b) numeral 1.4.2 fracción I del Artículo 33, los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Agradeciendo de antemano las atenciones que se sirva dar a la presente, quedamos ante usted.

[Sigue hoja de firmas]

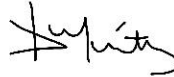
Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V. como Administrador de los derechos fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número 6239 celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria Fiduciario en su carácter de Fiduciario.



Federico Martín del Campo Flores
Cargo: Director General



Mauricio Eduardo Deschamps González
Cargo: Director de Finanzas

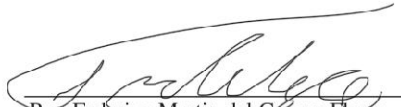


Diego Gutiérrez Aguayo
Cargo: Director Jurídico

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

ADMINISTRADOR

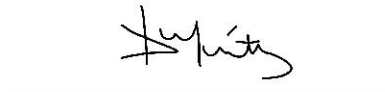
Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V.
como Administrador de los derechos fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número 6239 celebrado con
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario.



Por: Federico Martin del Campo Flores
Cargo: Director General



Por: Mauricio Eduardo Deschamps González
Cargo: Director de Finanzas



Por: Diego Gutiérrez Aguayo
Cargo: Director Jurídico

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

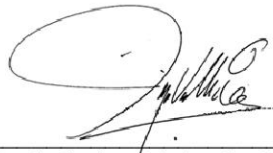
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros separados dictaminados del Fideicomiso Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239 (antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625) (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros separados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros separados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2026 y 29 de abril de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros separados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros separados por él dictaminados.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila
Representante Legal

Ciudad de México a 30 de abril de 2026.

Al Comité Técnico y a los Fideicomisarios
Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros separados del Fideicomiso Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239 (antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625) (la “Emisora”) por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 13171 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma” o “KPMG”). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 17148 expedido el 11 de abril de 2008 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por 5 años, y que KPMG ha auditado a la Emisora por el mismo período.



Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información del Comité Técnico, Fideicomitentes, Fiduciario y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero', written over a large, faint oval stamp.

C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio de Auditoría

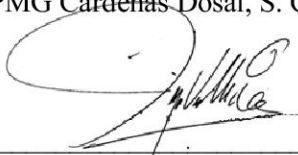
Ciudad de México a 30 de abril de 2026.

Al Comité Técnico y a los Fideicomisarios
Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

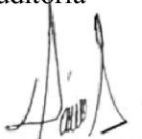
De conformidad con el artículo 39 de las *“Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos”* (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *“Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239 (antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625) (el “Fideicomiso”) incluya como anexos en el Reporte Anual que presenta por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (el “Reporte Anual”), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 30 de abril de 2026 sobre los estados financieros separados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en estas fechas, y (ii) con fecha 29 de abril de 2025 sobre los estados financieros separados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en estas fechas (los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los Informes de Auditoría Externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio de auditoría



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila
Representante legal

Al Comité Tecnico
Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

En nuestra calidad de auditores externos del Fideicomiso irrevocable denominado “**Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239**” (Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625) (el Fideicomiso o la Emisora) y en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), emitidas el 26 de abril de 2018 (las Disposiciones), nos permitimos comunicar la siguiente información en relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados de la Emisora al 31 de diciembre de 2025 y 2024, realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

I. Las siguientes personas han participado en el desarrollo de la auditoría de (la Emisora/la Entidad):

Nombre	Puesto/Rol
Carlos Alejandro Villalobos Romero	Socio a cargo de la auditoria
Jose Alejandro Ruiz Luna	Socio revisor de calidad
Francisco Mendoza	Socia especialista de mercados de capital
José Antonio Gutiérrez	Gerente Senior a cargo de la auditoria

Asimismo, hemos obtenido evidencia de auditoría a través del uso del trabajo realizado por los siguientes especialistas externos:

Organización	Especialidad	Actividad realizada
414 Capital	Asesoría en valuación	Valuación de las propiedades que se encuentran en fideicomisos de proyecto no consolidables.

II. El equipo de auditoría ha cumplido las siguientes políticas y procedimientos establecidos por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (La Firma o KPMG) así como con lo establecido por las NIA para:

a. Prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia.

En relación a la prevención y amenazas de independencia, las políticas y procedimientos de independencia de KPMG requieren que sus socios y el grupo de gerencia, y el personal asignado a cada proyecto de auditoría estén libres de intereses financieros no permitidos y relaciones prohibidas con (la Emisora/la Entidad) que auditamos, su administración, sus directores y sus propietarios significativos. La firma exige el cumplimiento de los requisitos de independencia y los estándares éticos aplicables, que cumplen con lo establecido por el PCAOB, SEC, IESBA, y Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, así como los supuestos que se describen en el Artículo 6 de las Disposiciones. Estas políticas y procedimientos, que cubren áreas como la independencia personal, las relaciones posteriores al empleo, la rotación de cierto personal del proyecto y la aprobación de los servicios de auditoría y no auditoría, se supervisan continuamente y se monitorean a través de varios sistemas informáticos.

Adicionalmente, KPMG proporciona a todo el personal relevante una capacitación anual de independencia apropiada para su nivel y función. En caso de cambios significativos en las políticas y/o procedimientos de independencia existe un programa de capacitación oportuno en el que participa todo el personal antes mencionado.

b. Garantizar la calidad de la auditoría externa.

KPMG cuenta con un manual actualizado sobre sistema de control de calidad que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 de las Disposiciones, en donde se establecen mecanismos para garantizar la calidad de la auditoría, reportes de amenazas a la independencia y situaciones relacionadas con ética. Asimismo, en el mismo manual se establecen políticas de rotación del personal que participa en la auditoría que están alineadas al artículo 7 de las Disposiciones.

En relación al tema de calidad de la auditoría, y en específico sobre el tema de entrenamiento que deben cumplir los miembros del equipo de auditoría de la Firma, les informamos que todos los socios y profesionales deben completar un mínimo requerido de horas de entrenamiento por año, y deben ser verificables. Se realizan actividades de seguimiento y medición para cumplir con los requisitos anteriores, así como con los requisitos de los organismos profesionales.

Sobre el control de calidad, la Firma tiene establecido el Programa de Revisión de Calidad a la Práctica de Auditoría (QPR). El programa QPR evalúa el desempeño del trabajo de auditoría e identifica oportunidades para mejorar la calidad. Cada socio de auditoría es revisado al menos una vez en un ciclo de 3 años como parte de QPR.

KPMG internacional se asegura que las revisiones de calidad de los proyectos sean objetivas, y que sean supervisadas por un revisor líder con experiencia e independiente. Por otro lado, KPMG Internacional brinda capacitación a los equipos de revisión y otros que supervisan el QPR, con un enfoque en los temas de riesgo identificados por los reguladores de supervisión de auditoría y otros.

- III. De acuerdo con la NIA 320, la importancia relativa o materialidad para la ejecución del trabajo se refiere a la cifra o cifras determinadas por el auditor, por debajo del nivel de la importancia relativa establecida para los estados financieros en su conjunto, con el objeto de reducir la probabilidad de que la suma de los errores no corregidos y no detectados supere la importancia relativa determinada para los estados financieros en su conjunto.

Con base en lo anterior, los niveles de materialidad cuantitativos establecidos para la auditoría de la Emisora fueron los siguientes:

Niveles de Materialidad Cuantitativos	Monto
Materialidad	USD \$2,940,000
Materialidad de Desempeño	USD \$2,200,000

Estos niveles de materialidad se determinaron aplicando nuestro juicio profesional, y considerando entre otros los siguientes factores cualitativos:

- Acuerdos de deuda
- Ambiente del negocio
- Usuarios de los estados financieros separados
- La Emisora se encuentra en una industria regulada
- Controles a nivel de entidad
- Deficiencias en actividades de control interno
- El número y monto de errores detectados

[432000-NBIS2] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones:



Valuador independiente:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

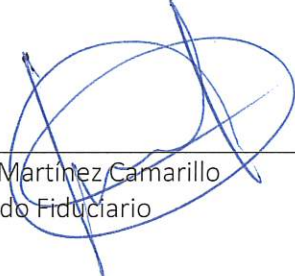
Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6239 (WSMX3CK 21D).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 6239 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra WSMX3CK 21D.

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra:

Reporte anual WSMX3CK 21D F/6239 (antes CIB/3625) al 31 de diciembre de 2025



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderada

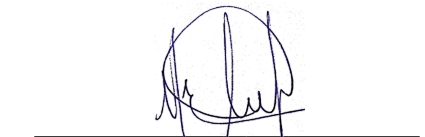
“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

ADMINISTRADOR

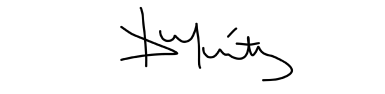
Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V.
como Administrador de los derechos fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número 6239 celebrado con
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario.



Por: Federico Martin del Campo Flores
Cargo: Director General



Por: Mauricio Eduardo Deschamps González
Cargo: Director de Finanzas



Por: Diego Gutiérrez Aguayo
Cargo: Director Jurídico

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

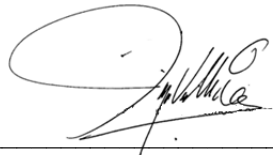
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros separados dictaminados del Fideicomiso Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239 (antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625) (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros separados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros separados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2026 y 29 de abril de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros separados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros separados por él dictaminados.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila
Representante Legal

Ciudad de México a 30 de abril de 2026.

Al Comité Técnico y a los Fideicomisarios
Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros separados del Fideicomiso Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239 (antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625) (la “Emisora”) por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 13171 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma” o “KPMG”). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 17148 expedido el 11 de abril de 2008 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por 5 años, y que KPMG ha auditado a la Emisora por el mismo período.



Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información del Comité Técnico, Fideicomitentes, Fiduciario y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Villalobos', written over a large, light blue oval stamp.

C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio de Auditoría

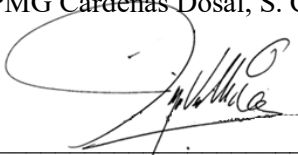
Ciudad de México a 30 de abril de 2026.

Al Comité Técnico y a los Fideicomisarios
Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

De conformidad con el artículo 39 de las *“Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos”* (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *“Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239 (antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625) (el “Fideicomiso”) incluya como anexos en el Reporte Anual que presenta por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (el “Reporte Anual”), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 30 de abril de 2026 sobre los estados financieros separados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en estas fechas, y (ii) con fecha 29 de abril de 2025 sobre los estados financieros separados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en estas fechas (los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los Informes de Auditoría Externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio de auditoría



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila
Representante legal

Al Comité Tecnico
Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

En nuestra calidad de auditores externos del Fideicomiso irrevocable denominado “**Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239**” (Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625) (el Fideicomiso o la Emisora) y en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), emitidas el 26 de abril de 2018 (las Disposiciones), nos permitimos comunicar la siguiente información en relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados de la Emisora al 31 de diciembre de 2025 y 2024, realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

I. Las siguientes personas han participado en el desarrollo de la auditoría de (la Emisora/la Entidad):

Nombre	Puesto/Rol
Carlos Alejandro Villalobos Romero	Socio a cargo de la auditoria
Jose Alejandro Ruiz Luna	Socio revisor de calidad
Francisco Mendoza	Socia especialista de mercados de capital
José Antonio Gutiérrez	Gerente Senior a cargo de la auditoria

Asimismo, hemos obtenido evidencia de auditoría a través del uso del trabajo realizado por los siguientes especialistas externos:

Organización	Especialidad	Actividad realizada
414 Capital	Asesoría en valuación	Valuación de las propiedades que se encuentran en fideicomisos de proyecto no consolidables.

II. El equipo de auditoría ha cumplido las siguientes políticas y procedimientos establecidos por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (La Firma o KPMG) así como con lo establecido por las NIA para:

a. Prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia.

En relación a la prevención y amenazas de independencia, las políticas y procedimientos de independencia de KPMG requieren que sus socios y el grupo de gerencia, y el personal asignado a cada proyecto de auditoría estén libres de intereses financieros no permitidos y relaciones prohibidas con (la Emisora/la Entidad) que auditamos, su administración, sus directores y sus propietarios significativos. La firma exige el cumplimiento de los requisitos de independencia y los estándares éticos aplicables, que cumplen con lo establecido por el PCAOB, SEC, IESBA, y Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, así como los supuestos que se describen en el Artículo 6 de las Disposiciones. Estas políticas y procedimientos, que cubren áreas como la independencia personal, las relaciones posteriores al empleo, la rotación de cierto personal del proyecto y la aprobación de los servicios de auditoría y no auditoría, se supervisan continuamente y se monitorean a través de varios sistemas informáticos.

Adicionalmente, KPMG proporciona a todo el personal relevante una capacitación anual de independencia apropiada para su nivel y función. En caso de cambios significativos en las políticas y/o procedimientos de independencia existe un programa de capacitación oportuno en el que participa todo el personal antes mencionado.

b. Garantizar la calidad de la auditoría externa.

KPMG cuenta con un manual actualizado sobre sistema de control de calidad que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 de las Disposiciones, en donde se establecen mecanismos para garantizar la calidad de la auditoría, reportes de amenazas a la independencia y situaciones relacionadas con ética. Asimismo, en el mismo manual se establecen políticas de rotación del personal que participa en la auditoría que están alineadas al artículo 7 de las Disposiciones.

En relación al tema de calidad de la auditoría, y en específico sobre el tema de entrenamiento que deben cumplir los miembros del equipo de auditoría de la Firma, les informamos que todos los socios y profesionales deben completar un mínimo requerido de horas de entrenamiento por año, y deben ser verificables. Se realizan actividades de seguimiento y medición para cumplir con los requisitos anteriores, así como con los requisitos de los organismos profesionales.

Sobre el control de calidad, la Firma tiene establecido el Programa de Revisión de Calidad a la Práctica de Auditoría (QPR). El programa QPR evalúa el desempeño del trabajo de auditoría e identifica oportunidades para mejorar la calidad. Cada socio de auditoría es revisado al menos una vez en un ciclo de 3 años como parte de QPR.

KPMG internacional se asegura que las revisiones de calidad de los proyectos sean objetivas, y que sean supervisadas por un revisor líder con experiencia e independiente. Por otro lado, KPMG Internacional brinda capacitación a los equipos de revisión y otros que supervisan el QPR, con un enfoque en los temas de riesgo identificados por los reguladores de supervisión de auditoría y otros.

- III. De acuerdo con la NIA 320, la importancia relativa o materialidad para la ejecución del trabajo se refiere a la cifra o cifras determinadas por el auditor, por debajo del nivel de la importancia relativa establecida para los estados financieros en su conjunto, con el objeto de reducir la probabilidad de que la suma de los errores no corregidos y no detectados supere la importancia relativa determinada para los estados financieros en su conjunto.

Con base en lo anterior, los niveles de materialidad cuantitativos establecidos para la auditoría de la Emisora fueron los siguientes:

Niveles de Materialidad Cuantitativos	Monto
Materialidad	USD \$2,940,000
Materialidad de Desempeño	USD \$2,200,000

Estos niveles de materialidad se determinaron aplicando nuestro juicio profesional, y considerando entre otros los siguientes factores cualitativos:

- Acuerdos de deuda
- Ambiente del negocio
- Usuarios de los estados financieros separados
- La Emisora se encuentra en una industria regulada
- Controles a nivel de entidad
- Deficiencias en actividades de control interno
- El número y monto de errores detectados

- IV. En el Anexo I se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.
- V. De acuerdo con las declaraciones de la Administración, así como la información a la que tuvimos acceso durante nuestra auditoría, y hasta la fecha de emisión del informe de auditoría, la Emisora durante el ejercicio auditado no realizó transformaciones, fusiones, escisiones u operaciones ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales.
- VI. A continuación, incluimos un listado de los proyectos de fideicomiso no consolidables. Dicha información fue proporcionada o declarada por la administración de la Emisora:

Entidades de proyecto no consolidables	Criterio de Exclusión
- Ares Real Estate México Fondo III 4958	Conforme a la NIIF 10, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión, por lo que su inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables se reconoce a valor razonable, consecuentemente, las inversiones en fideicomisos de proyecto, en las que el fideicomiso ejerce control, no se consolidan.

Nota: Estas entidades a su vez pueden tener otros vehículos de inversión a través de los cuales se realizan las inversiones.

- VII. Hemos recibido con oportunidad la información solicitada que, a nuestro juicio, fue indispensable para llevar a cabo nuestros procedimientos de auditoría y emitir nuestro informe.
- VIII. No se suscitaron dificultades significativas durante la ejecución de la auditoría.
- IX. Nuestro informe sobre los estados financieros separados del Fideicomiso incluye los siguientes asuntos clave de auditoría. Los asuntos clave de auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados.

Valuación de la inversión en fideicomisos no consolidables (\$283,207,134).

Ver notas 3(b) y 7 en los estados financieros separados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
Al 31 de diciembre de 2025, la inversión en fideicomisos no consolidables representa el 96% de los activos totales en el estado separado de situación financiera. El Fideicomiso posee derechos fideicomisarios cuyos principales activos comprenden varias propiedades de inversión localizadas en México (terreno e inmuebles), los cuales se presentan a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos contratados por la Administración. El proceso de valuación de la inversión de fideicomisos no consolidables, se considera una cuestión clave de auditoría debido a que, en los casos en que la metodología de valuación involucra un modelo de flujos de efectivo descontados, la estimación de los supuestos subyacentes a ser aplicados en la determinación de la estimación involucra juicios significativos. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos clave aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión: — Obtuvimos un entendimiento de la inversión efectuada por el Fideicomiso, así como la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión incluidas a través de Fideicomisos no consolidables, que incluye la participación de valuadores externos. — Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los valuadores o puesto limitaciones al alcance de su trabajo. — Como parte de los procedimientos de auditoría realizados en las propiedades de inversión en las que invierte en Fideicomisos no consolidables y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la razonabilidad del valor de mercado de la propiedad de inversión incluidos en ciertas propiedades de inversión, mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alterno, tomando en consideración factores de mercado aplicables a los inmuebles. — Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros separados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

- X. En relación con la auditoria de los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025 no hubo observaciones que tuvieran que ser comunicadas.
- XI. Durante la realización de la auditoria del presente ejercicio no identificamos deficiencias significativas del control interno conforme a la definición incluida en las Normas Internacionales de Auditoria que debieran ser informadas.
- XII. Como resultado de nuestra auditoria al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no identificamos ajustes de auditoria no corregidos,
- XIII. Durante nuestra auditoría llevamos a cabo las siguientes comunicaciones:

Fecha de la comunicación	A quién se dirigió	Naturaleza y alcance	Acuerdos y conclusiones relevantes
21 de noviembre de 2025	Mauricio Eduardo Deschamps Gonzalez	1) Propuesta, discusión y, en su caso ratificación del despacho y auditor externo independiente. 2) Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los honorarios del auditor externo independiente	1) Designación de KPMG, Cárdenas Dosal, S.C. como despacho y auditor externo independiente. 2) Se resuelve aprobar los honorarios propuestos por KPMG, Cárdenas Dosal, S. C. en su carácter de auditor externo independiente.

Fecha de la comunicación	A quién se dirigió	Naturaleza y alcance	Acuerdos y conclusiones relevantes
2 de febrero de 2026.	Mauricio Eduardo Deschamps Gonzalez	1) Reunión con la Administración para revisar los avances de auditoría, de acuerdo a la planificación ejecutada.	1) Monitoreo de manera semanal los avances de la auditoría.

La presente comunicación se emite para uso exclusivo del Comité de Auditoría de (la Emisora/la Entidad) y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de las Disposiciones y para su presentación ante la Comisión, por lo que no debe ser distribuida o utilizada por terceros para ningún otro propósito.



C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
 Socio de Auditoría
 Ciudad de México, a 29 de abril 2026.

ANEXO I

A continuación, se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa:

- a) Los procesos significativos de la (Entidad/Emisora) y que hemos evaluado son los siguientes:

Proceso	Rubro o concepto de los estados financieros básicos
Inversión en fideicomisos no consolidables Activos netos atribuibles	Inversión en fideicomisos no consolidables Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

- b) Los riesgos de incorrección material identificados, así como los controles relacionados con ellos se muestran a continuación:

Riesgo de Incorrección Material	Rubro o concepto de los estados financieros básicos incluyendo cuentas de orden	Controles relacionados
Que los movimientos de los Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes realizados durante el periodo en curso no coincidan con los registros contables.	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Diversos controles establecidos por la Administración del Fideicomiso como la revisión y autorización de los registros contables.
Que los movimientos de los Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes realizados durante el periodo en curso no coincidan con los registros contables.	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Diversos controles establecidos por la Administración del Fideicomiso como la revisión y autorización de los registros contables.

De acuerdo con la NIA 315, los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados se refieren a los que se relacionan de manera generalizada con los estados financieros separados en su conjunto y, potencialmente, afectan a varias aseveraciones. Los riesgos de esta clase no son necesariamente riesgos que se puedan identificar con aseveraciones específicas sobre los tipos de transacciones, saldos contables o información a revelar. Representan, más bien, circunstancias que pueden incrementar los riesgos de incorrección material en las aseveraciones, por ejemplo, a través de la elusión del control interno por la dirección. Los riesgos relativos a los estados financieros separados pueden ser especialmente relevantes para la consideración por el auditor de los riesgos de incorrección material debida a fraude. Por otro lado, los riesgos de incorrección material en las aseveraciones sobre los tipos de transacciones, saldos contables e información a revelar deben tenerse en cuenta, ya que ello facilita de manera directa la determinación de la naturaleza, momento de realización y extensión de los procedimientos de auditoría posteriores relacionados con las aseveraciones que son necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada. Al identificar y valorar los riesgos de incorrección material en las aseveraciones, el auditor puede llegar a la conclusión de que los riesgos identificados se relacionan de manera más generalizada con los estados financieros separados en su conjunto y que afectan potencialmente a muchas aseveraciones.

- c) De acuerdo con la naturaleza, oportunidad y alcance de nuestros procedimientos de auditoria aplicados a los principales rubros o conceptos de los estados financieros separados, el enfoque determinado fue sustantivo, por lo que no fue necesario realizar pruebas de eficacia operativa de los controles manuales.
- d) La siguiente tabla presenta nuestra conclusión sobre la evaluación de la congruencia entre la información contenida en los sistemas o aplicativos del emisor y los registros contables objetos de nuestra revisión:

Sistema aplicativo	Riesgos contables /Procesos	Resultado en controles aplicativos	Resultado en controles generales de tecnología de información
Dynamics	Registros contables	N/A	N/A

- e) La siguiente tabla presenta los procedimientos sustantivos realizados por rubro o concepto de los estados financieros separados, incluyendo las cuentas de orden, que a nuestro juicio consideramos significativas, incluyendo la naturaleza, alcance y oportunidad de dichos procedimientos.

Rubro	Procedimientos sustantivos	Metodología	Numero de partidas	Resultado obtenido
Inversión en fideicomisos no consolidables	Comparación del reporte de valuación de las propiedades de inversión emitido por el valuador externo, contra cada una de las valuaciones reconocidas en registros contables	Prueba de detalle población total	Todas las partidas	No se identificaron excepciones relevantes o situaciones a informar.
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Comparación del saldo inicial de los Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes con el informe del año anterior.	Prueba de detalle población total	Todas las partidas	No se identificaron excepciones relevantes o situaciones a informar.
Activo netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.	Cotejo y conciliación de los movimientos del periodo en curso con los registros contables subyacentes, así como la exactitud de los cálculos matemáticos	Prueba de detalle población total.	Todas las partidas.	No se identificaron excepciones relevantes o situaciones a informar.

f) Considerando los niveles de materialidad definidos para la auditoría, llevamos a cabo los siguientes procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de preparación de los estados financieros separados, entre otros:

- 1) Cotejar o conciliar los estados financieros separados del periodo en curso, incluyendo las notas adjuntas, con los registros contables subyacentes y los resultados de auditoría correspondiente al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- 2) Leer los estados financieros separados.
- 3) Completar las listas de verificación de las revelaciones de conformidad con los marcos de referencia aplicables para la emisión de información financiera de acuerdo con los requisitos locales y adjuntar las listas de verificación.
- 4) Discutir con la gerencia las políticas contables recién implementadas o modificadas que entraron en vigor en el periodo actual y las políticas que sea necesario implementar e el futuro.
- 5) Evaluamos si las políticas contables de la Emisora son adecuadas para el negocio y coinciden con el marco de referencia aplicable para la emisión de información financiera y con las políticas contables que se utilizan en la industria relevante. Para llevar a cabo esta evaluación:
 - Determinar si los estados financieros separados cubren todos los pronunciamientos contables recién entrados en vigor que sean aplicables.
 - Revisar la consistencia de la aplicación de las políticas contables de un período a otro que no sean los pronunciamientos contables recién entrados en vigor.
 - Determinar si dichas políticas contables, incluyendo los cambios, se revelan adecuadamente en los estados financieros separados.
- 6) Obtuvimos el estado no consolidado de flujos de efectivo y revelaciones relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 con cédulas de respaldo detalladas que documenten de qué manera la gerencia determino los movimientos de flujo de efectivo. Efectuamos los siguientes procedimientos sustantivos:
 - Verificar la exactitud de los cálculos matemáticos en el estado de flujos de efectivo, revelaciones y documentación de respaldo.
 - Cotejamos las cédulas de respaldo con el estado de flujos de efectivo y las revelaciones relacionadas.
 - Cotejamos los saldos iniciales y finales de efectivo en el balance general.
 - Verificar la correcta clasificación de los rubros del flujo de efectivo en actividades operativas, de inversión y de financiamiento mediante el comparativo de los rubros del balance general al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y examinar si los movimientos entre las fechas del balance general se han asignado al movimiento adecuado de flujo de efectivo o no efectivo.
 - Seleccionamos movimientos en el flujo de efectivo para propósitos de prueba y de referencia cruzada con evidencia obtenida de otras secciones de auditoría relevantes u otra documentación de respaldo.

- Evaluamos si los movimientos significativos en el flujo de efectivo se revelaron por separado, comparando el estado de cuenta en borrador con la evidencia mostrada en la sección de la auditoría relevante o en otra documentación de respaldo.
- 7) Obtuvimos el estado no consolidado de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes. Efectuamos los siguientes procedimientos sustantivos:
- Indagamos con la gerencia para obtener un entendimiento de la naturaleza de las cuentas de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes y los cambios en el mismo durante el periodo.
 - Establecimos si los resultados del período se han reflejado correctamente.
 - Confirmamos las transacciones de capital durante el período en el estado no consolidado de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes con la documentación de respaldo.
 - Determinar si las transacciones de capital han sido debidamente autorizadas.
 - Considerar otra evidencia de auditoría que se haya obtenido de otras cuentas significativas y analizar su impacto en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes y cotejamos el tratamiento que se da al movimiento de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes con evidencia obtenida en las secciones relevantes de la auditoría.
 - Rastreamos los movimientos en los otros estados principales y revelaciones de los estados financieros separados y evaluar que la presentación y la revelación sean adecuadas.
- 8) Llevar a cabo los siguientes procedimientos de auditoría sustantivos para identificar los eventos subsecuentes que requieran revelación y/o registro:
- Revisión de minutas y actas de juntas de asambleas, Dirección, y otras consideradas necesarias, efectuadas con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros separados.
 - Indagaciones con la administración sobre su conocimiento de cualquier evento subsecuente relevante.
 - Lectura y revisión analítica sobre los estados financieros interinos posteriores al 31 de diciembre de 2025 más recientes.
 - Revisión de confirmaciones de cartas de abogados externos sobre juicios y contingencias existentes al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros separados.

Ciudad de México, 28 de abril de 2026

Leonardo Molina Vázquez

Director General Adjunto de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020
Ciudad de México, México.

Juan Manuel Olivo Tirado

Director de Promoción y Emisoras
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 5to. Piso,
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500
Ciudad de México, México.

Ref.: Declaración Artículo 32 CUAE sobre los Estados
Financieros Básicos dictaminados al 31 de diciembre de
2025 Fideicomiso Emisor F/6239, WSMX3CK 21D.

Los suscritos manifestamos que en el ámbito de nuestras respectivas funciones y de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en relación con los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable F/6239 (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2025, declaramos bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las Disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Emisora.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Emisora, los cuales son del conocimiento de la administración.
- VI. Que se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, de haberse presentado, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, de haberse presentado, cualquier presunto fraude o irregularidad que haya sido de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

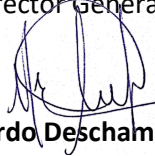
Atentamente

**Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V. como
Administrador del Fideicomiso irrevocable número F/6239**



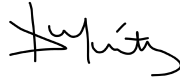
Federico Martin del Campo Flores

Director General



Mauricio Eduardo Deschamps González

Director Financiero



Diego Gutiérrez Aguayo

Director Jurídico

*[Hoja de firmas – Constancia Declaración del Art. 32 de la CUAE respecto de los Estados Financieros Básicos
dictaminados al 31 de diciembre de 2025, del Fideicomiso Emisor número F/6239, con clave de pizarra
WSMX3CK 21D]*

**Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de
C.V.**

Ciudad de México, México, a 28 de abril de 2026

Lic. Leonardo Molina Vázquez

Director General Adjunto de Emisoras Comisión
Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte Piso 7
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020,
Ciudad de México, México.

Juan Manuel Olivo Tirado

Director de Promoción y Emisoras
Bolsa Mexicana de Valores
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500,
Ciudad de México, México.

Referencia: Emisión WSMX3CK 21D, a través del Fideicomiso identificado con el número 6239 celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple.

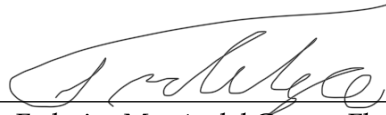
Reporte: Información Financiera Anual correspondiente al ejercicio 2025

En cumplimiento a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores, en particular a lo dispuesto en el inciso b) numeral 1.4.2 fracción I del Artículo 33, los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

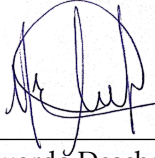
Agradeciendo de antemano las atenciones que se sirva dar a la presente, quedamos ante usted.

[Sigue hoja de firmas]

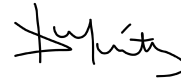
Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V. como Administrador de los derechos fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número 6239 celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria Fiduciario en su carácter de Fiduciario.



Federico Martín del Campo Flores
Cargo: Director General



Mauricio Eduardo Deschamps González
Cargo: Director de Finanzas



Diego Gutiérrez Aguayo
Cargo: Director Jurídico

Estados Financieros (Dictaminados)

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Estados financieros separados

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomisarios

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239

(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

(Dólares Americanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fideicomiso Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239 (Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625) (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados separados de resultados integrales, de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239 (Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625), al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe*. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad, del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a auditorías de los estados financieros separados de entidades de interés público en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)



Valuación de las inversiones en fideicomisos no consolidables (\$283,207,134)

Ver notas 3(b) y 7 a los estados financieros separados.

La cuestión clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones en las sociedades promovidas representan el 96% de los activos totales en el estado separado de situación financiera.

El Fideicomiso posee derechos fideicomisarios cuyos principales activos comprenden varias propiedades de inversión localizadas en México (terreno e inmuebles), los cuales se presentan a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos contratados por la Administración.

El proceso de valuación de las inversiones en sociedades promovidas se considera una cuestión clave de auditoría debido a que considera los efectos de valuación de las propiedades de inversión incluidas en dichas entidades, lo cual involucra juicios significativos en la estimación de los supuestos subyacentes a ser aplicados en la determinación de la estimación.

Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.

De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos en esta área incluyeron entre otros:

1. Obtuvimos un entendimiento de la inversión efectuada por el Fideicomiso, así como la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión incluidas a través de Fideicomisos no consolidables, que incluye la participación de valuadores externos.
2. Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo.
3. Como parte de los procedimientos de auditoría realizados en las propiedades de inversión en las que invierte en Fideicomisos no consolidables y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la razonabilidad del valor de mercado de la propiedad de inversión incluidos en ciertas propiedades de inversión, mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alterno, tomando en consideración factores de mercado aplicables a los inmuebles
4. Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros separados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos no observables significativos que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

(Continúa)



Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros separados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libre de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

(Continúa)



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

(Continúa)





Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Rosal S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Villalobos', written over a horizontal line.

C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026.



Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Estados de situación financiera separados

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Dólares Americanos)

Activo	Nota	2025	2024	Pasivo y activos netos atribuibles a tenedores y fideicomitente	Nota	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 11,086,069	690,727	Cuentas por pagar		\$ 97,662	133,092
Impuesto al valor agregado por recuperar		162,426	112,265	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	9	294,357,967	234,633,560
Inversión en fideicomisos no consolidables	7	283,207,134	233,963,660	Compromisos	12		
				Hechos posteriores	13		
Total del activo	\$	294,455,629	234,766,652	Total de pasivo y activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	\$	294,455,629	234,766,652

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Estados separados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Dólares Americanos)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos no consolidables	7	\$ 59,954,153	12,923,228
Otros ingresos		<u>28,380</u>	<u>41,245</u>
Total de ingresos		<u>59,982,533</u>	<u>12,964,473</u>
Gastos de operación:			
Gastos de mantenimiento		93,712	211,870
Honorarios		112,155	109,954
Seguros		-	40,121
Otros gastos		<u>18,135</u>	<u>46,286</u>
Total de gastos de operación		<u>224,002</u>	<u>408,231</u>
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		<u>11,298</u>	<u>(30,589)</u>
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente		\$ <u><u>59,769,829</u></u>	<u><u>12,525,653</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Estados separados de cambios en los activos netos
atribuibles a los tenedores y fideicomitente

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Dólares Americanos)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente al inicio del año		\$ 234,633,560	217,470,530
Aportaciones recibidas durante el año	9	-	4,658,372
Distribuciones realizadas a tenedores y fideicomitente	9	(45,422)	(20,995)
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año		<u>59,769,829</u>	<u>12,525,653</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente al final del año		\$ <u><u>294,357,967</u></u>	<u><u>234,633,560</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Estados separados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Dólares Americanos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	\$ 59,769,829	12,525,653
Ajustes por:		
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	(11,298)	30,589
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos no consolidables	<u>(59,954,153)</u>	<u>(12,923,228)</u>
Subtotal	(195,622)	(366,986)
Cuentas por pagar	(35,431)	82,140
Impuestos al valor agregado por recuperar	(50,160)	2,865
Distribución recibida del fideicomiso de inversión no consolidable	10,665,257	21,026
Inversión en fideicomiso no consolidable	<u>-</u>	<u>(5,530,135)</u>
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) por actividades de operación	<u>10,384,044</u>	<u>(5,791,090)</u>
Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aportaciones recibidas	-	4,658,372
Distribución de impuestos	<u>-</u>	<u>(20,995)</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>4,637,377</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	10,384,044	(1,153,713)
Efectivo al inicio del año	690,727	1,875,029
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo	<u>11,298</u>	<u>(30,589)</u>
Efectivo al final del año	<u>\$ 11,086,069</u>	<u>690,727</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Dólares Americanos)

(1) Naturaleza, actividad y operaciones sobresalientes del Fideicomiso-

Constitución-

El 16 de abril de 2021, se celebró el contrato de Fideicomiso irrevocable denominado “Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239” (antes “Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625”) (el “Fideicomiso”), según el mismo fue modificado y reexpresado para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los “Certificados Serie A”), bajo el mecanismo de llamadas de capital con vigencia de 10 años.

Primer Convenio Modificatorio-

Con fecha 20 de mayo de 2021, se celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al Fideicomiso a efecto de incluir ciertas modificaciones en el Fideicomiso, incluyendo la posibilidad de que el Fideicomiso realice inversiones a través de vehículos de inversión y emita certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión.

Segundo Convenio Modificatorio-

Con fecha 19 de julio de 2023, se celebró un segundo convenio modificatorio y de reexpresión al Fideicomiso a efecto de ajustar solo el plazo de entrega del Reporte de Desempeño del Administrador para el cuarto trimestre, sin que esto haya modificado negativamente los derechos y obligaciones de los Tenedores.

Tercer Convenio Modificatorio-

Con fecha 22 de enero de 2025, se celebró un tercer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato del Fideicomiso a efecto de atender las resoluciones unánimes fuera de asamblea de Tenedores del 15 de noviembre de 2024, en donde se aprobaron 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; en este sentido, a partir de esta fecha el nombre del Fideicomiso es “Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625” y sin que esto implique algún cambio de la operación del Fideicomiso o su vigencia.

El 21 de julio de 2025 se celebró una asamblea de Tenedores en donde se aprobó la sustitución de CIBanco, S.A., como fiduciario del Fideicomiso, para ser sustituido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria.

El 18 de agosto de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución de Institución Fiduciaria y a partir de esta fecha: i) Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, es el “Fiduciario” o “Fiduciario Sustituto”; ii) CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco, es el “Fiduciario Sustituido”; iii) el número del Fideicomiso cambió de “CIB/3625” a “F/6239”; y iv) el nombre del Fideicomiso, para efectos legales y fiscales, es “Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239”.

El 15 de octubre de 2025 se celebró el Cuarto Convenio Modificatorio del fideicomiso F6239, en donde se reconoce a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario derivado de la sustitución fiduciaria.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239 es un Fideicomiso constituido bajo las leyes mexicanas con domicilio en Av. Paseo de las Palmas No. 1005 piso 7, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

Estructura.

Son partes del Fideicomiso los siguientes:

Fideicomisarios en primer lugar: los Tenedores de los Certificados, quienes estarán representados en todo momento por el Representante Común.

Fideicomitente: Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R. L. de C. V. (Co-Inversionista Ares)

Fiduciario: Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

Administrador: Ares Real Estate México Managers III, S. de R. L. de C. V.

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

Monto máximo de la emisión: El monto máximo de la emisión, considerando las llamadas de capital, es de \$197,500,000.

Llamadas de capital-

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una llamada de capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos.

Clave de pizarra: WSMX3CK 21D

Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del fideicomiso se integra por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión y de los montos que resulten de las llamadas de capital, las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de los fideicomisos de proyecto, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos, entre otros bienes y derechos.

Actividad-

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de fideicomisos de proyecto, distribuir y administrar el patrimonio del Fideicomiso, realizar distribuciones, y todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, que considere sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades primordiales del Fideicomiso. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- (a) Ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del contrato de Fideicomiso;
- (b) Establecer, mantener y administrar las cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el contrato de Fideicomiso;

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

- (c) Otorgar los poderes a cualquier Persona que el fideicomitente le instruya por escrito de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (d) De conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados en el Registro Nacional de Valores ("RNV"), incluyendo la celebración del contrato de colocación con el fin de llevar a cabo la emisión inicial y oferta pública de los Certificados Bursátiles;
- (e) De conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la Bolsa Institucional de Valores ("BIVA");
- (f) De conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en BIVA;
- (g) Mantener y conservar la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso;
- (h) Celebrar, firmar, depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada título;
- (i) Realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso; y cumplir todas y cada una de las obligaciones previstas en los documentos de los Vehículos de Inversión en los cuales invierta el Fideicomiso;
- (j) Llevar a cabo llamadas de capital y las emisiones de certificados de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (k) Llevar a cabo la desinversión y liquidación del patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso;
- (l) Pagar, únicamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso y los documentos de la emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, hacer distribuciones a los Tenedores conforme a los términos del contrato de Fideicomiso, pagar los gastos de emisión y pagar los gastos de inversión;
- (m) Preparar y proveer toda la información relacionada con el patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el contrato del Fideicomiso y la Ley aplicable, así como toda la información que sea requerida;
- (n) Preparar y proporcionar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes ante cualquier autoridad gubernamental;
- (o) Conforme a las instrucciones del Administrador, invertir cualesquiera cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso en inversiones permitidas;

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

- (p) De conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés; en el entendido que en ningún caso podrá el administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;
- (q) Conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares según sea necesario para cumplir con los fines del Fideicomiso y para administrar los vehículos de inversión;
- (r) Celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso a pesos o a dólares, según sea necesario para cumplir con los fines del Fideicomiso y para administrar las inversiones del Fideicomiso, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio, en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;
- (s) Celebrar el contrato de administración con el Administrador, y otorgar y revocar los poderes que se establecen en dicho contrato;
- (t) Llevar a cabo todos los actos que se consideren necesarios para verificar la información y cantidades proporcionadas por el fideicomitente, incluyendo información respecto de los reportes y los cálculos de distribución;
- (u) Llevar a cabo la distribución del patrimonio del Fideicomiso y la terminación del contrato de Fideicomiso en los términos aquí establecidos.

Operaciones sobresalientes-

El 15 de noviembre de 2024 se celebró una asamblea de Tenedores en donde se adoptaron los siguientes acuerdos:

Primero – Se aprueba el cambio de control presentado para que el Administrador deje de estar controlado por, o bajo el control de, “Walton Street Capital” o sus subsidiarias o afiliadas y se encuentren bajo el control de “Ares Real Estate Management Holdings, LLC”.

Segundo – Se toma conocimiento del cambio de control del Co-Inversionista Walton, en virtud de que, en términos de lo expuesto por el Administrador en la presente Asamblea, estarán controlados por una afiliada del Administrador, en la que ocurrirá un cambio de control como se indica en el acuerdo primero anterior.

Tercero – Se aprueba modificar los Títulos, el Acta de Emisión y cualquier otro documento de la Emisión, en la medida que resulte aplicable y/o conveniente, a efecto de reflejar las modificaciones al Contrato de Fideicomiso y/o al contrato de administración aprobadas en los acuerdos anteriores.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Se instruye al Fiduciario y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos les corresponda, y en el ámbito de sus respectivas facultades, realicen todos los actos jurídicos y/o materiales y lleven a cabo todos los trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la debida implementación y cumplimiento de las resoluciones adoptadas mediante los acuerdos anteriores de la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, la celebración de convenios modificatorios, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes y, en general, la suscripción de todos los documentos, ejecución de trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, con las adecuaciones o modificaciones que deriven de cualquier comentario realizado por el Representante Común, el Fiduciario, la CNBV, la Bolsa de Valores y/o Indeval, siempre que tales modificaciones adicionales sean consistentes con y no resulten en cambios sustanciales a las modificaciones propuestas y aprobadas en este documento.

El 21 de diciembre de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la octava llamada de capital del Fideicomiso. El 11 de enero de 2024 se realizó la octava emisión adicional y liquidación de 1,164,784 "Certificados Serie A", a un precio de \$3.90625; el monto total de la octava emisión adicional es de \$4,549,937.

Los Certificados de la emisión, bajo el mecanismo de llamadas de capital, son como se muestran a continuación:

	Número de certificados bursátiles	Valor nominal de los certificados bursátiles	Monto
Emisión inicial, Serie A	39,500	\$ 1,000.00000	39,500,000
Primera Llamada de Capital adicional	37,986	\$ 500.00000	18,993,000
Segunda Llamada de Capital adicional	227,588	\$ 250.00000	56,897,000
Tercera Llamada de Capital adicional	19,987	\$ 125.00000	2,498,375
Cuarta Llamada de Capital adicional	103,984	\$ 62.50000	6,499,000
Quinta Llamada de Capital adicional	694,383	\$ 31.25000	21,699,469
Sexta Llamada de Capital adicional	1,612,784	\$ 15.62500	25,199,750
Séptima Llamada de Capital adicional	1,740,789	\$ 7.81250	13,599,915
Octava Llamada de Capital adicional	1,164,784	\$ 3.90625	4,549,937

El plazo de vigencia de la emisión es de 3,652 días naturales equivalentes a 10 años, contados a partir de la fecha de emisión inicial de los "Certificados Serie A"; en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El Co-Inversionista Ares realizó aportaciones al Fideicomiso través del mecanismo de llamadas de capital durante el mes de enero 2024, y los meses de febrero, junio y julio del 2023. Las aportaciones otorgadas por el Co-Inversionista Ares ascienden a \$3,758,458 al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

(2) Bases de presentación-

El 30 de abril de 2026, los Señores Diego Gutiérrez Aguayo y Mauricio Eduardo Deschamps González, quienes actúan como Partner y Managing Director Finance de Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C. V., entidad Administradora del Fideicomiso, autorizaron la emisión de estos estados financieros separados y sus notas.

(a) Declaración de cumplimiento-

Estos estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF (NIIF) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

(b) Bases de medición-

Estos estados financieros separados fueron preparados sobre la base de costo histórico excepto por que, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la inversión en los fideicomisos no consolidables, así como los certificados bursátiles clasificados como deuda están valuados a su valor razonable.

El Fideicomiso elaboró sus estados de resultados bajo el criterio de clasificación con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara.

(c) Uso de juicios y estimaciones-

La preparación de estos estados financieros separados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros separados se describen más adelante.

Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables de reconocen en el periodo en el cual se revisan y en periodos futuros que sean afectados.

En las siguientes notas a los estados financieros separados adjuntos se incluye la información sobre estimaciones y suposiciones críticas en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros separados.

Juicios críticos a aplicar en las políticas contables:

Información respecto a juicios realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros separados se incluyen en la siguiente nota:

- I. Nota 3(b) – Evaluación si el Fideicomiso tiene control de facto sobre sus participadas.
- II. Nota 3(b) – Evaluación y calificación del Fideicomiso como Entidad de Inversión
- III. Nota 3(k) – Evaluación de la presentación de los Activos netos atribuibles como pasivo o patrimonio.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en periodos posteriores al 31 de diciembre de 2025, se incluye en las siguientes notas:

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones:

- I. Nota 11 – Supuestos utilizados en la valuación de inversiones.

Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones y suposiciones a aplicar en las políticas contables:

A continuación, se mencionan los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el periodo.

i. Mediciones de valor razonable-

Algunos de los activos más representativos del Fideicomiso se miden a su valor razonable en los estados financieros separados. El Fideicomiso estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas que administra el Fideicomiso, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas que administra el Fideicomiso reporta los hallazgos del comité de valuación con el Comité Técnico del Fideicomiso para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

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.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos se describe en la nota 11.

(d) Moneda funcional y de informe-

Estos estados financieros separados se presentan en su moneda de informe, dólares de los Estados Unidos de América (“\$”), que es igual a su moneda funcional, pero diferente a su moneda de registro, que es el peso mexicano (“MXP”)

La moneda funcional es la moneda del entorno económico primario en el cual opera el Fideicomiso. Si los indicadores del entorno económico primario son mixtos, entonces la Administración utiliza su juicio para determinar la moneda funcional que mejor representa los efectos económicos, eventos y condiciones de las transacciones subyacentes.

(e) Inversión en fideicomisos no consolidables-

Conforme a la NIIF 10, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión, por lo que las inversiones en fideicomisos no consolidables se reconocen a valor razonable estimado por valuador independiente y revisado y aprobado por la Administración del Fideicomiso; adicionalmente, se encuentra exenta de consolidar la información financiera del fideicomiso de proyecto que ha creado (véase nota 3(b)).

(3) Resumen de las políticas contables materiales-

Las políticas contables materiales aplicadas de manera constantes en la preparación de los estados financieros separados son las siguientes:

(a) Ciclo operativo-

El ciclo de operación de las actividades del Fideicomiso está representado por periodos de tiempo mayores a un año. En consecuencia, el estado de posición financiera, no se han clasificado en corto y largo plazo.

(b) Inversión en certificados de fideicomisos no consolidables-

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

Consecuentemente, las inversiones en fideicomisos de proyectos, en las que el Fideicomiso ejerce control, no se consolidan. Dichas inversiones son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado de resultados.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

(c) Transacciones en moneda extranjera-

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fideicomiso al tipo de cambio vigente en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda funcional al tipo de cambio de esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta.

Las ganancias y pérdidas por fluctuación cambiaria que resultan de la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconocen en el estado de resultados como parte de la (pérdida) o utilidad cambiaria.

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

i. Clasificación-

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en fideicomisos de proyectos 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 no consolidables

Las distribuciones que se reciben por las inversiones en fideicomisos de proyectos se reconocen como una disminución en la inversión en fideicomisos no consolidables, cuando se reciben. Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene inversiones en Fideicomisos de proyecto no consolidables, como se detalla en la nota 6.

Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente

Entre los principales instrumentos financieros del Fideicomiso se encuentran los Certificados Serie A.

Tanto para los Tenedores de los Certificados como el fideicomitente en Segundo Lugar existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son prorratea. De acuerdo con lo que indica la IAS 32, una participación proporcional se determina mediante: i) dividir los activos netos de la entidad al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros.

ii. Reconocimiento-

Los pagos provisionales que el Fideicomiso reciba de sus inversiones en fideicomisos de proyecto (activos financieros) los compensará contra el activo neto atribuible a los tenedores y fideicomitente (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

iii. Medición-

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en los estados de resultados.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultado en el periodo en que surgen. El valor razonable se determina como se describe en la nota 11.

iv. Bajas-

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

v. Compensación-

Los pagos provisionales que el Fideicomiso recibe de sus inversiones en fideicomisos no consolidables (activos financieros) los compensa contra el activo neto atribuible a los tenedores y fideicomitente (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

(e) Instrumentos financieros-

i. Activos financieros no derivados-

Inicialmente el Fideicomiso reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

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 separados las pérdidas o utilidades en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio.

Partidas por cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Las partidas por cobrar se componen de activos por impuesto al valor agregado por recuperar.

ii. Pasivos financieros no derivados-

Inicialmente, el Fideicomiso reconoce los pasivos en la fecha en que se originan.

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente

Los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente incluyen la "Aportación Mínima Inicial" y cualquier aportación subsecuente a través de "Llamadas de Capital" que pudieran realizar los tenedores y fideicomitente, inicialmente se reconocen al valor de la aportación y posteriormente se presenta a su valor razonable considerando la valuación de los Certificados Bursátiles realizada por Valuador Independiente (ver nota 9).

La NIIF 13 "Medición del valor razonable" tiene como objetivo definir el valor razonable y establecer en una sola norma, un marco conceptual para la medición de dicho valor razonable y los requerimientos de revelación acerca de esas mediciones. Esta norma aplica cuando otra NIIF requiere o permite la medición a valor razonable, excepto para transacciones bajo el alcance de NIIF 2 "Pagos Basados en Acciones", NIIF 16 "Arrendamientos", mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso en NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

(f) Activos por impuestos a favor-

Los activos por impuestos a favor representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

(g) Pagos provisionales de ISR por recuperar y distribuir a fideicomitente-

Representan los pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta (ISR) que el Fideicomiso ha realizado durante el periodo y retenciones de ISR de las inversiones permitidas que serán distribuidos a los tenedores y fideicomitente mediante constancias al final del año, para que estos últimos sean quienes acrediten dichos pagos provisionales, según les apliquen.

(h) Gastos-

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados a la administración y operación del Fideicomiso se reconocen cuando se incurren.

(i) Obligaciones fiscales-

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica. Por disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y la aplicación de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF) vigente durante el ejercicio de 2025 y 2024, respectivamente, el Fideicomiso tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los Fideicomisarios las obligaciones fiscales relativas a las operaciones realizadas a través del Fideicomiso. El Fideicomiso deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR, según corresponda.

En caso de resultado fiscal, deberán ser reconocidos los ingresos acumulables y deducciones autorizadas, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato del Fideicomiso y acreditarán en esa proporción el monto de las retenciones de ISR bancarias. En caso de pérdida fiscal, ésta se quedará a nivel del Fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho Fideicomiso. En materia de IVA, el Fideicomiso tendrá la opción de determinar el impuesto por cuenta de los Fideicomisarios, o bien, cada Fideicomisario en lo individual podrá cumplir por su cuenta con esta obligación.

Respecto de los pagos provisionales de ISR, el Fideicomiso determinará de manera mensual sus ingresos acumulables y estos deberán ser asignados a los Fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso, a través de constancias.

Tratándose de las retenciones de ISR realizadas al Fideicomiso por parte de las instituciones bancarias, se registrarán como distribuciones cuando sean entregadas a los Fideicomisarios.

En ningún caso, el Fiduciario será responsable del cálculo o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del fideicomitente, eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

(j) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se venda la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; y la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

(k) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente-

La inversión que realizaron los tenedores y el fideicomitente se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con la NIC 32, ya que el Fideicomiso únicamente estará obligado a entregar efectivo a sus Tenedores y lo hará de tiempo en tiempo conforme al mismo contrato del Fideicomiso, no existiendo obligación de entregar activos diferentes a efectivo.

(l) Estado de Flujo de efectivo-

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

(m) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros separados.

El Fideicomiso evalúa periódicamente las probabilidades de que las contingencias se materialicen para que, en su caso, se reconozca un pasivo. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(n) Nuevas normas o modificaciones a las normas adoptadas-

Nuevos requerimientos actuales: La tabla a continuación enumera los cambios recientes a las normas que se adoptaron en el periodo anual que comenzó el 1o. de enero de 2025:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero de 2025	- Falta de intercambiabilidad – Enmiendas a la NIC 21

Al 31 de diciembre de 2025, los nuevos requerimientos actuales no tuvieron impacto significativo en los estados financieros separados del Fideicomiso.

(4) Riesgos relacionados con instrumentos financieros-

(a) Políticas contables materiales-

Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero e instrumentos de capital, se revelan en la nota 3. Los activos financieros y pasivos financieros a los que no se les asigna un nivel es debido a que el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

(b) Categorías de los instrumentos financieros-

La siguiente tabla muestra la jerarquía de valor razonable, la categoría del instrumento financiero y su valor razonable:

	Jerarquía	Categoría	2025	2024
<u>Activos financieros:</u>				
Efectivo	-	Costo amortizado	\$ 11,086,069	690,727
		Valor razonable con		
Inversión en fideicomisos no consolidables	3	cambios en resultados	283,207,134	233,963,660
<u>Pasivos financieros:</u>				
Cuentas por pagar	-	Costo amortizado	97,662	133,092
		Valor razonable con		
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	3	cambios en resultados	\$ 294,357,967	234,633,560

No se revela la jerarquía de valor razonable para los instrumentos cuyo valor en libros es similar a su valor razonable.

(c) Objetivos de la administración de riesgo financiero-

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y tasas de interés) y el de crédito y liquidez.

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

(d) Marco de administración de riesgos financieros-

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua.

i. Administración del riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por el valor en libros de los activos financieros.

ii. Administración del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Fideicomiso.

Normalmente, el Fideicomiso se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles.

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros a la fecha de los estados financieros. Los importes se presentan brutos y no descontados:

		Flujos de efectivo contractuales					
31 de diciembre de 2025	Importe en libros	Total	2 meses o menos	2-12 meses	1-2 años	2-5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros no derivados							
Cuentas por pagar	\$ 97,662	97,662	-	97,662	-	-	-
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	294,357,967	294,357,967	-	-	-	-	294,357,967
	\$ 294,455,629	294,455,629	-	97,662	-	-	294,357,967

		Flujos de efectivo contractuales					
31 de diciembre de 2024	Importe en libros	Total	2 meses o menos	2-12 meses	1-2 años	2-5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros no derivados							
Cuentas por pagar	\$ 133,092	133,092	-	133,092	-	-	-
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	234,633,560	234,633,560	-	-	-	-	234,633,560
	\$ 234,766,652	234,766,652	-	133,092	-	-	234,633,560

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

iii. Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

a) Administración del riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación, cotizadas en moneda extranjera (pesos mexicanos).

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

	31 de diciembre de 2025 MXP	31 de diciembre de 2024 MXP
Efectivo	\$ 163,223	736,477
Impuesto al valor agregado por recuperar	2,918,256	2,275,412
Cuentas por pagar	(448,572)	(1,425,620)
Exposición neta del estado de situación financiera	\$ 2,632,907	1,586,269

Análisis de sensibilidad

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible en MXP al 31 de diciembre de 2025 y 2024 habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera y afectado los resultados en los montos que se muestran en la página siguiente:

	Fortalecimiento	Debilitamiento
31 de diciembre de 2025		
<i>MXP (movimiento del 5%)</i>	\$ 7,327	(7,327)
	Fortalecimiento	Debilitamiento
31 de diciembre de 2024		
<i>MXP (movimiento del 5%)</i>	\$ 3,913	(3,913)

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no obtuvo préstamos o financiamiento alguno en forma directa, por lo que no está expuesto a una tasa de interés.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra por depósitos en cuentas bancarias como se muestra a continuación:

		2025	2024
Efectivo en bancos	\$	11,086,069	690,727
Efectivo en bancos	\$	11,086,069	690,727

(6) Posición en moneda extranjera-

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta al dólar convertido a la moneda de informe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son como se indica a continuación:

		2025 MXP	2024 MXP
Activos:			
A corto plazo	\$	3,081,479	3,011,889
Pasivos:			
A corto plazo		(448,572)	(1,425,620)
Posición activa, neta	\$	2,632,907	1,586,269

Para efectos de conversión, se utilizó como moneda de registro el peso mexicano y como moneda funcional y de informe el dólar estadounidense.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se registraron \$11,298 y \$(30,589), respectivamente de utilidad y pérdida cambiaria por los efectos de conversión de monedas extranjeras.

El tipo de cambio utilizado en los diferentes procesos de conversión en relación con la moneda de informe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

País de origen	Moneda	Tipo de cambio 2025	Tipo de cambio 2024
Estados Unidos de América	Dólar	17.9667	20.2683

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El Fideicomiso es una entidad constituida bajo las leyes mexicanas que para efectos legales y fiscales requiere que sus transacciones se registren en pesos. Sin embargo, los principales gastos de administración, así como sus flujos de efectivo están denominados preponderantemente en dólares, la cual representa su moneda funcional.

(7) Inversiones en fideicomisos no consolidables-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso tiene las siguientes participaciones en los siguientes Fideicomisos de proyectos que se muestran a continuación:

Inversiones	% Tenencia	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Aportaciones de patrimonio	Retornos de patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Ares Real Estate México Fondo III 4958 (Ares Fondo III 4958)	39.50%	\$233,963,660	-	(10,710,679)	59,954,153	283,207,134
		\$233,963,660	-	(10,710,679)	59,954,153	283,207,134

Inversiones	% Tenencia	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Aportaciones de patrimonio	Retornos de patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024
Ares Fondo III 4958	39.50%	\$215,531,323	5,530,135	(21,026)	12,923,228	233,963,660
		\$215,531,323	5,530,135	(21,026)	12,923,228	233,963,660

El 24 de junio de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la primera llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958, por \$4,513,767; asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958, por parte de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso por \$90,275.

Junio 2021

Aportación del Fideicomiso	\$	4,513,766
Aportación del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso		90,275
Total	\$	4,604,041

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 20 de agosto de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital a “Ares Fondo III 4958” por \$6,572,171; asimismo, se realizó la aportación a “Ares Fondo III 4958”, por parte del “Fideicomitente Ares CKD III”, a través del Fideicomiso por \$131,443.

Agosto de 2021

Aportación del Fideicomiso	\$	6,572,171
Aportación del “Fideicomitente Ares CKD III”, a través del Fideicomiso		131,443
Total	\$	6,703,614

El 21 de septiembre de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital a “Ares Fondo III 4958” por \$19,716,513; asimismo, se realizó la aportación a “Ares Fondo III 4958”, por parte del “Fideicomitente Ares CKD III”, a través del Fideicomiso por \$394,330.

Septiembre 2021

Aportación del Fideicomiso	\$	19,716,513
Aportación del “Fideicomitente Ares CKD III”, a través del Fideicomiso		394,330
Total	\$	20,110,843

El 22 de octubre de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital a “Ares Fondo III 4958” por \$25,850,539; asimismo, se realizó la aportación a “Ares Fondo III 4958”, por parte del “Fideicomitente Ares CKD III”, a través del Fideicomiso por \$517,011.

Octubre 2021

Aportación del Fideicomiso	\$	25,850,539
Aportación del “Fideicomitente Ares CKD III”, a través del Fideicomiso		517,011
Total	\$	26,367,550

El 4 marzo de 2022 el Fideicomiso formo parte de la incorporación de dos nuevos inversionistas a “Ares Fondo III 4958” y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de \$4,724,918, más IVA e intereses, sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión. La utilidad en venta por derechos fideicomisarios, fue de \$419,474.

Marzo 2022

Reembolso por entrada de inversionistas	\$	(4,632,273)
Aportación del “Fideicomitente Ares CKD III”, a través del Fideicomiso		(92,645)
Total	\$	(4,724,918)

El 14 de marzo de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital a “Ares Fondo III 4958” por \$56,825,289; asimismo, se realizó la aportación a “Ares Fondo III 4958”, por parte del “Fideicomitente Ares CKD III”, a través del Fideicomiso por \$1,136,506.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Marzo 2022

Aportación del Fideicomiso	\$	56,825,289
Aportación del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso		1,136,506
Total	\$	57,961,795

El 30 de marzo de 2022 el Fideicomiso formo parte de la incorporación de un nuevo inversionista a "Ares Fondo III 4958" y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de \$4,342,917, más IVA e intereses, sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión. La utilidad en venta por derechos fideicomisarios, fue de \$385,560.

Marzo 2022

Reembolso por entrada de inversionistas	\$	(4,257,762)
Aportación del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso		(85,155)
Total	\$	(4,342,917)

El 30 de junio de 2022, se informó por parte del administrador de "Ares Fondo III 4958" un ajuste en el cálculo por la entrada de nuevos inversionistas cuyos convenios de adhesión se firmaron el 4 de marzo de 2022, lo que originó una aportación adicional del Fideicomiso por un monto de \$91,890; ya se recibió el reembolso por parte de los inversionistas. Este reembolso origino un ajuste en pérdida en venta por derechos fideicomisarios de \$8,158.

Junio 2022

Ajuste por entrada de inversionistas	\$	90,088
Aportación del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso		1,802
Total	\$	91,890

El 2 de agosto de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital a "Ares Fondo III 4958" por \$10,843,402; asimismo, se realizó la aportación a "Ares Fondo III 4958", por parte del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso por \$216,868.

Agosto 2022

Aportación del Fideicomiso	\$	10,843,402
Aportación del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso		216,868
Total	\$	11,060,270

El 16 de noviembre de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital a "Ares Fondo III 4958" por \$6,583,494; asimismo, se realizó la aportación a "Ares Fondo III 4958", por parte del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso por \$131,670.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Noviembre 2022

Aportación del Fideicomiso	\$	6,583,494
Aportación del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso		131,670
Total	\$	6,715,164

El 15 de febrero de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital a "Ares Fondo III 4958" por \$21,299,540; asimismo, se realizó la aportación a "Ares Fondo III 4958", por parte del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso por \$425,991.

Febrero 2023

Aportación del Fideicomiso	\$	21,299,540
Aportación del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso		425,991
Total	\$	21,725,531

El 20 de junio de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital a "Ares Fondo III 4958" por \$25,172,183; asimismo, se realizó la aportación a "Ares Fondo III 4958", por parte del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso por \$503,444.

Junio 2023

Aportación del Fideicomiso	\$	25,172,183
Aportación del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso		503,444
Total	\$	25,675,627

El 25 de julio de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital a "Ares Fondo III 4958" por \$13,554,253; asimismo, se realizó la aportación a "Ares Fondo III 4958", por parte del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso por \$271,085.

Julio 2023

Aportación del Fideicomiso	\$	13,554,253
Aportación del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso		271,085
Total	\$	13,825,338

El 21 de diciembre de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital a "Ares Fondo III 4958" por \$5,421,701; asimismo, se realizó la aportación a "Ares Fondo III 4958", por parte del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso por \$108,434.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Enero 2024

Aportación del Fideicomiso	\$	5,421,701
Aportación del "Fideicomitente Ares CKD III", a través del Fideicomiso		108,434
Total	\$	5,530,135

El 15 de febrero de 2025 y 2024 se recibió una distribución de "Ares Fondo III 4958" que corresponde a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancia, por la cantidad de \$45,422 y \$21,026, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el fondo de inversión privado "Ares Fondo III 4958", de acuerdo con su porcentaje de participación por un importe total de \$283,207,134 y \$233,963,660, respectivamente.

El 22 de mayo de 2025 se recibió notificación de la primera distribución de efectivo del "Ares Fondo III 4958" por \$2,765,067 a favor del Fideicomiso, en la proporción con el compromiso de inversión.

El 21 de noviembre de 2025 se recibió notificación de la segunda distribución de efectivo del "Ares Fondo III 4958" por \$7,900,190 a favor del Fideicomiso, en la proporción con el compromiso de inversión.

Dada la naturaleza de la inversión del fondo de inversión privado "Ares Fondo III 4958", se utiliza una metodología de valuación combinada con enfoque de flujos de efectivo descontados ("DCF" por sus siglas en inglés) y enfoque de costos, los cuales se asemejan al valor de mercado.

Los cambios en el valor razonable de la inversión en los fideicomisos de proyecto no consolidables durante el año de 2025 son producto principalmente los siguientes factores: i) adquisiciones nuevas; ii) fluctuaciones en el tipo de cambio; iii) reconocimiento de los gastos de operación; y iv) cambios en el valor razonable.

El 3 de julio de 2024 se notificó al Fiduciario y a los Tenedores que se da por terminado el "Periodo de Inversión" en cumplimiento al contrato de Fideicomiso.

(8) Saldos y operaciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se tienen cuentas por cobrar ni por pagar a partes relacionadas en el Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se incurrieron honorarios correspondientes a la comisión por administración a través de "Ares Fondo III 4958", por un monto de \$2,723,490 y \$3,190,643, respectivamente.

(9) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente-

Como se menciona en la nota 1, el 21 de mayo de 2021, el Fideicomiso realizó una oferta pública de 197,500 Certificados Bursátiles "Serie A" emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto máximo de la emisión de \$197,500,000.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 27 de mayo de 2021, se realizó la emisión inicial y liquidación de 39,500 "Certificados Serie A", a un precio de \$1,000, el monto total de la emisión inicial es de \$39,500,000.

El 25 de octubre de 2021, se publicó el aviso con fines informativos para atender la primera llamada de capital del Fideicomiso. El 10 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional y liquidación de 37,986 "Certificados Serie A", a un precio de \$500, el monto total de la primera emisión adicional es de \$18,993,000.

El 15 de febrero de 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a tenedores y fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$23,081.

El 15 de marzo de 2022, se publicó el aviso con fines informativos para atender la segunda llamada de capital del Fideicomiso. El 30 de marzo de 2022 se realizó la segunda emisión adicional y liquidación de 227,588 "Certificados Serie A", a un precio de \$250, el monto total de la segunda emisión adicional es de \$56,897,000.

El 2 de agosto de 2022, se publicó el aviso con fines informativos para atender la tercera llamada de capital del Fideicomiso. El 16 de agosto de 2022 se realizó la tercera emisión adicional y liquidación de 19,987 "Certificados Serie A", a un precio de \$125, el monto total de la tercera emisión adicional es de \$2,498,375.

El 16 de noviembre de 2022, se publicó el aviso con fines informativos para atender la cuarta llamada de capital del Fideicomiso. El 2 de diciembre de 2022 se realizó la cuarta emisión adicional y liquidación de 103,984 "Certificados Serie A", a un precio de \$62.50, el monto total de la cuarta emisión adicional es de \$6,499,000.

El 15 de febrero de 2023 se llevaron a cabo las distribuciones a tenedores y fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$2.

El 15 de febrero de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la quinta llamada de capital del Fideicomiso. El 2 de marzo de 2023 se realizó la quinta emisión adicional y liquidación de 694,383 "Certificados Serie A", a un precio de \$31.25; el monto total de la quinta emisión adicional es de \$21,699,469.

El 20 de junio de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la sexta llamada de capital del Fideicomiso. El 5 de julio de 2023 se realizó la sexta emisión adicional y liquidación de 1,612,784 "Certificados Serie A", a un precio de \$15.625; el monto total de la sexta emisión adicional es de \$25,199,750.

El 25 de julio de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la séptima llamada de capital del Fideicomiso. El 9 de agosto de 2023 se realizó la séptima emisión adicional y liquidación de 1,740,789 "Certificados Serie A", a un precio de \$7.8125; el monto total de la séptima emisión adicional es de \$13,599,915.

El 21 de diciembre de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la octava llamada de capital del Fideicomiso. El 11 de enero de 2024 se realizó la octava emisión adicional y liquidación de 1,164,784 "Certificados Serie A", a un precio de \$3.90625; el monto total de la octava emisión adicional es de \$4,549,937.

El 15 de febrero de 2025 y 2024 se llevaron a cabo las distribuciones a tenedores y fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$45,422 y \$20,995, respectivamente.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El plazo de vigencia de la emisión es de 3,652 días naturales equivalentes a 10 años, contados a partir de la fecha de emisión inicial de los "Certificados Serie A"; en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de las aportaciones realizadas por los Tenedores y Fideicomitente es como se muestra a continuación:

	Número de certificados bursátiles	Valor nominal de los certificados bursátiles	Monto
Emisión inicial, Serie A	39,500	\$ 1,000.00000	39,500,000
Primera Llamada de Capital adicional	37,986	\$ 500.00000	18,993,000
Segunda Llamada de Capital adicional	227,588	\$ 250.00000	56,897,000
Tercera Llamada de Capital adicional	19,987	\$ 125.00000	2,498,375
Cuarta Llamada de Capital adicional	103,984	\$ 62.50000	6,499,000
Quinta Llamada de Capital adicional	694,383	\$ 31.25000	21,699,469
Sexta Llamada de Capital adicional	1,612,784	\$ 15.62500	25,199,750
Séptima Llamada de Capital adicional	1,740,789	\$ 7.81250	13,599,915
Octava Llamada de Capital adicional	1,164,784	\$ 3.90625	4,549,937

Conciliación de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Saldo al inicio del año	\$ 234,633,560	217,470,530
Aportaciones recibidas durante el año	-	4,658,372
Distribuciones realizadas en el año	(45,422)	(20,995)
Incremento en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente del año	59,769,829	12,525,653
Saldo al final del periodo y año	\$ 294,357,967	234,633,560

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios. El fideicomitente, el fiduciario, el representante común, el administrador, el intermediario colocador, el agente estructurador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los certificados bursátiles, salvo en el caso del fiduciario con los recursos que forman parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, conforme a lo previsto en el contrato del Fideicomiso.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

En caso de que los activos netos atribuibles a los fideicomisarios resulten insuficientes para hacer distribuciones conforme a los certificados bursátiles, los tenedores de los mismos no tendrán derecho a reclamar al fideicomitente, al administrador, al representante común, al fiduciario, al intermediario colocador y/o al agente estructurador ni a sus respectivas subsidiarias o afiliadas, el pago de dichas cantidades. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Activos netos del fideicomiso, los Tenedores podrán verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso.

No obstante, lo anterior, los certificados darán a los Tenedores el derecho de recibir las distribuciones, en el entendido de que, por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

Los costos relacionados con la emisión representan los costos de la constitución, estructuración y emisión de los Certificados Bursátiles.

El Administrador, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fiduciario para que distribuya el Flujo Neto del Fideicomiso con respecto a una Serie o Subserie en particular de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Las Distribuciones en efectivo serán realizadas en Dólares a través de Indeval; en el entendido, que de conformidad con el artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago contraídas dentro o fuera de México en moneda extranjera pero pagaderas en México, para ser cumplidas en México, se deberán solventar en México mediante la entrega de la cantidad equivalente en Pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en la que se realice el pago correspondiente.

(10) Impuesto a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR) e impuesto al valor agregado (IVA))-

La Ley del ISR a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores. Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene naturaleza empresarial para efectos fiscales, realizando actividades empresariales con fines de lucro, sin embargo, durante el ejercicio de 2025 y 2024 llevó a cabo la aplicación de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF) vigente durante el ejercicio de 2025 y 2024, respectivamente, por lo que de conformidad con la legislación fiscal vigente no presentó pagos provisionales de ISR por cuenta de los fideicomisarios. En materia de Impuesto al Valor Agregado (IVA), el Fideicomiso presentó pagos definitivos de este impuesto de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

El Fideicomiso determinará en materia del ISR, el resultado o pérdida fiscal y este deberá ser asignado a los fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso. En el caso de pérdida fiscal, la misma podrá ser amortizada únicamente contra utilidades fiscales futuras a ser determinadas por el propio fideicomiso. Asimismo, cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones establecidas en cada Ley, incluso el de efectuar pagos provisionales.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrará como distribución de deuda cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

(11) Valor razonable de los instrumentos financieros-

Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La Administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros separados, se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. Valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

- i) Enfoque de ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.
- ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra - venta de negocios o inversiones similares.
- iii) Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

De acuerdo con los criterios de las NIIF, en algunos casos, es apropiado utilizar una sola técnica de valuación. Sin embargo, en otras circunstancias, será apropiado utilizar múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable.

Para la valuación de capital privado, cuando una inversión se ha realizado en un periodo reciente, el enfoque de costos puede ser un indicador confiable durante la estimación de su valor de mercado, siempre y cuando no hayan existido cambios relevantes en el mercado.

Para determinar el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos, se utilizó una metodología de valuación combinada con enfoque de flujos descontados de efectivo y enfoque de costos, los cuales se asemejan al valor de mercado, para obtener una medición apropiada del valor razonable. Cabe mencionar que las metodologías de valuación de acuerdo con NIIF 13, son adaptadas según la industria. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la metodología utilizada por el valuador independiente para la determinación del valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos, se estimó en base en la parte alícuota del valor del activo neto ("NAV por sus siglas en inglés).

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Análisis de sensibilidad

Los valores de la inversión en fideicomisos no consolidables han sido sensibilizados con el objetivo de identificar la exposición del valor de los certificados a cambios variables clave. El resultado es resumido como sigue:

Inversión en fideicomiso	Valor activo	Valor certificado	Variación
Valor base	\$283,169,069.00	\$51.16	0.0%
Fideicomiso de inversión (valuación al alza escenario 1)	\$297,327,522.45	\$53.62	+4.81%
Fideicomiso de inversión (valuación a la baja escenario 1)	\$269,010,615.55	\$48.70	-4.81%
Fideicomiso de inversión (valuación al alza escenario 2)	\$325,644,429.35	\$58.54	+14.43%
Fideicomiso de inversión (valuación a la baja escenario 2)	\$240,693,708.65	\$43.78	-14.43%

Para los activos valuados por la metodología de “DCF” (escenario 1) se modeló una variación de +/- 5% y 15% a la tasa de descuento y para los activos valuados a costo (escenario 2), se modeló una variación de +/- 5% y 15% directamente al valor del activo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- **Nivel 1:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- **Nivel 2:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- **Nivel 3:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

En la hoja siguiente, se presenta la información cuantitativa por insumos no observables que afectan las valuaciones, principalmente, en las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3, que se tienen a través de la inversión en Ares Real Estate México Fondo III 4958.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Fideicomiso	Proyecto	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Fideicomiso F/6242	Industrial 1 (a)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.14% y 9.13%, respectivamente, de WACC*	Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso F/6242	Industrial 1 (b)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2025 es de 10.88%, de WACC*	A partir de 2025 se está valuando con enfoque de ingresos**
Fideicomiso F/6242	Industrial 1 (c)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2025 es de 9.20%, de WACC*	A partir de 2025 se está valuando con enfoque de ingresos**

* Costo de capital promedio ponderado o "WACC" por sus siglas en inglés, en dólares en línea con los ingresos generados por el proyecto (antes de impuestos), utilizando la estructura de deuda-capital.

Fideicomiso	Proyecto	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Fideicomiso F/6242	Industrial 1 (d)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.22% y 9.26%, respectivamente, de WACC*	Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso F/6242	Industrial 1 (e)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2025 es de 10.67%, de WACC*	A partir de 2025 se está valuando con enfoque de ingresos**
Fideicomiso F/6242	Industrial 1 (g)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2025 es de 9.90%, de WACC*	A partir de 2025 se está valuando con enfoque de ingresos**
Fideicomiso F/6242	Industrial 1 (h)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2025 es de 9.17%, de WACC*	A partir de 2025 se está valuando con enfoque de ingresos**

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Fideicomiso	Proyecto	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Fideicomiso F/6248	Industrial 2 (a)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.07% y 9.06%, respectivamente, de WACC*	Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso F/6249	Industrial 2 (b)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.08% y 9.09%, respectivamente, de WACC*	Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso F/6250	Industrial 3 (a)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.20% y 9.09%, respectivamente, de WACC*	Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso F/6251	Industrial 3 (b)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.18% y 9.21%, respectivamente, de WACC*	Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso F/5112	Industrial 3 (c)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2025 es de 9.21%, de WACC*	A partir de 2025 se está valuando con enfoque de ingresos**
Fideicomiso F/5108	Industrial 4 (a)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.21% y 9.26%, respectivamente, de WACC*	Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso F/5108	Industrial 4 (b)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.22% y 9.27%, respectivamente, de WACC*	Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa

* Costo de capital promedio ponderado o "WACC" por sus siglas en inglés, en dólares en línea con los ingresos generados por el proyecto (antes de impuestos), utilizando la estructura de deuda-capital.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Fideicomiso	Proyecto	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Fideicomiso F/5108	Industrial 4 (c)	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados) a partir de 2024	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 9.21% y 9.25%, respectivamente de WACC*	Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso F/3420, F/3421, F/3422 & F/6253 (Advance)	Industrial 5	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de 8.61% y 8.74%, respectivamente, de WACC*	Una ligera disminución en la tasa de capitalización daría lugar a un ligero aumento en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso F/6242, Advance y Fideicomiso F/5068	Industrial 1(f) y 5(a)	Enfoque de costos	Los valores no observables corresponden a los precios de materiales y trabajos requeridos para reponer dicho activo.	Un aumento en los precios de materiales daría lugar a un aumento en su valor razonable, y viceversa.

* Costo de capital promedio ponderado o "WACC" por sus siglas en inglés, en dólares en línea con los ingresos generados por el proyecto (antes de impuestos), utilizando la estructura de deuda-capital.

** Se actualizó la metodología de valuación de estos proyectos debido a fueron completadas las construcciones y los activos se encuentran generando ingresos por arrendamiento.

(12) Compromisos-

El Fideicomiso tiene compromisos en relación al contrato del Fideicomiso con Ares Real Estate México Managers III, S. de R. L. de C. V., celebrado el 20 de mayo de 2021, en donde se menciona que el Administrador tendrá derecho a instruir por escrito al Fiduciario para que reembolse al Administrador por cualesquiera honorarios, costos y gastos en los que incurra en relación con el cumplimiento de obligaciones legales, contables, regulatorias y fiscales o de cualquier naturaleza relacionadas con las actividades del Fideicomiso, más un margen de utilidad y el IVA que resulte aplicable, incluyendo, sin limitación, costos de empleo y gastos operativos de dichas partes relacionadas o afiliadas del Administrador, según resulte aplicable, para ser justo y razonable con el Fideicomiso.

(13) Eventos posteriores-

El 13 de febrero de 2026 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$64,801.

El 27 de marzo de 2026 se recibieron excedentes de efectivo del Fideicomiso Ares Fondo III 4958 que provienen en las operaciones realizadas a través de sus vehículos de inversión, por \$5,135,123.

(Continúa)



Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239
(Antes Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

(14) Nuevos pronunciamientos contables-

Las siguientes normas contables serán efectivas a partir del 1o. de enero de 2026, una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2026 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros separados:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1 de enero de 2026	Clasificación y medición de instrumentos financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7. Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11.
1 de enero de 2027	NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros”. * NIIF 19 “Subsidiarias sin contabilidad pública: Revelaciones”.
Disponible para adopción opcional/fecha de entrada en vigor diferida indefinidamente	Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociado o Negocio Conjunto (modificaciones NIIF 10 y NIC 28).

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros separados del Fideicomiso en períodos futuros (excepto por la NIIF 18).

La NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” es de aplicación obligatoria a partir del 1o. de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que se presenta el estado de resultados integrales y revelará información adicional en las notas a los estados financieros, esto incluye la revelación de medidas de rendimiento de la gestión que podrían formar parte de los estados financieros. El Fideicomiso está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18”.



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y al Fideicomitente

Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

(Dólares Americanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fideicomiso Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625 (Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625) (el Fideicomiso), que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados separados de resultados integrales, de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625 (Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625), al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



Valuación de la inversión en fideicomisos no consolidables (\$233,963,660).

Ver notas 3(b) y 6 en los estados financieros separados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
Al 31 de diciembre de 2024, la inversión en fideicomisos no consolidables representa el 99% de los activos totales en el estado separado de situación financiera. El Fideicomiso posee derechos fideicomisarios cuyos principales activos comprenden varias propiedades de inversión localizadas en México (terreno e inmuebles), los cuales se presentan a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos contratados por la Administración. El proceso de valuación de la inversión de fideicomisos no consolidables, se considera una cuestión clave de auditoría debido a que, en los casos en que la metodología de valuación involucra un modelo de flujos de efectivo descontados, la estimación de los supuestos subyacentes a ser aplicados en la determinación de la estimación involucra juicios significativos. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos clave aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión: — Obtuvimos un entendimiento de la inversión efectuada por el Fideicomiso, así como la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión incluidas a través de Fideicomisos no consolidables, que incluye la participación de valuadores externos. — Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los valuadores o puesto limitaciones al alcance de su trabajo. — Como parte de los procedimientos de auditoría realizados en las propiedades de inversión en las que invierte en Fideicomisos no consolidables y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la razonabilidad del valor de mercado de la propiedad de inversión incluidos en ciertas propiedades de inversión, mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alterno, tomando en consideración factores de mercado aplicables a los inmuebles. — Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros separados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.



Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Institucional de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros separados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.



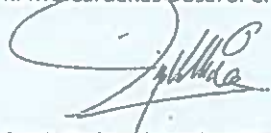
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, separados incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros separados del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Rosal S. C.



C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

Ciudad de México, a 29 de abril de 2025.



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Estados de situación financiera separados

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Dólares Americanos)

Activo	Nota	2024	2023	Pasivo	Nota	2024	2023
Efectivo	5	\$ 690,727	1,875,029	Cuentas por pagar	\$	133,092	50,952
Impuesto al valor agregado por recuperar		112,265	115,130	Total del pasivo		133,092	50,952
Inversión en fideicomisos no consolidables	7	233,963,660	215,531,323	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	9	234,633,560	217,470,530
				Compromisos	12		
				Hechos posteriores	13		
Total del activo		\$ 234,766,652	217,521,482	Total de pasivo y activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente		\$ 234,766,652	217,521,482

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Estados separados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Dólares Americanos)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos no consolidables	7	\$ 12,923,228	20,586,287
Otros ingresos		<u>41,245</u>	<u>-</u>
		12,964,473	20,586,287
Gastos de operación:			
Gastos de mantenimiento (1)		211,870	103,015
Honorarios (1)		109,954	96,762
Otros		46,286	174
Seguros		<u>40,121</u>	<u>39,921</u>
Total de gastos de operación		408,231	239,872
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		<u>(30,589)</u>	<u>8,497</u>
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente		\$ <u>12,525,653</u>	<u>20,354,912</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.

(1) Los gastos de mantenimiento y honorarios, al 31 de diciembre de 2023, fueron presentados en un solo rubro, como honorarios.



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Estados separados de cambios en los activos netos
atribuibles a los tenedores y fideicomitente

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Dólares Americanos)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente al inicio del año	9	\$ 217,470,530	135,415,965
Aportaciones recibidas durante el año	9	4,658,372	61,699,655
Distribuciones realizadas a tenedores y fideicomitente	9	(20,995)	(2)
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente del año	9	<u>12,525,653</u>	<u>20,354,912</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente al final del año	9	\$ <u>234,633,560</u>	<u>217,470,530</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Estados separados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Dólares Americanos)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	\$ 12,525,653	20,354,912
Ajustes por:		
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	30,589	(8,497)
Cambios en el valor razonable de la inversión en Fideicomisos	<u>(12,923,228)</u>	<u>(20,586,287)</u>
Subtotal	(366,986)	(239,872)
Cuentas por pagar	82,140	(20,081)
Impuestos al valor agregado por recuperar	2,865	(40,757)
Distribución impuestos recibida del fideicomiso de inversión	21,026	2
Inversión en fideicomisos no consolidable	<u>(5,530,135)</u>	<u>(61,226,496)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación	(5,791,090)	(61,527,204)
Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aportaciones recibidas	4,658,372	61,699,655
Distribución de impuestos	<u>(20,995)</u>	<u>(2)</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	4,637,377	61,699,653
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1,153,713)</u>	<u>172,449</u>
Efectivo al inicio del año	1,875,029	1,694,083
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo	<u>(30,589)</u>	<u>8,497</u>
Efectivo al final del año	<u><u>\$ 690,727</u></u>	<u><u>1,875,029</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Dólares Americanos)

(1) Naturaleza, actividad y operaciones sobresalientes del Fideicomiso-

Constitución-

El 16 de abril de 2021, se celebró el contrato de Fideicomiso irrevocable denominado "Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625" (Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625) (el "Fideicomiso"), según el mismo fue modificado y reexpresado para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "Certificados Serie A"), bajo el mecanismo de llamadas de capital con vigencia de 10 años.

Primer Convenio Modificatorio-

Con fecha 20 de mayo de 2021, se celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al Fideicomiso a efecto de incluir ciertas modificaciones en el Fideicomiso, incluyendo la posibilidad de que el Fideicomiso realice inversiones a través de vehículos de inversión y emita certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión.

Segundo Convenio Modificatorio-

Con fecha 19 de julio de 2023, se celebró un segundo convenio modificatorio y de reexpresión al Fideicomiso a efecto de ajustar solo el plazo de entrega del Reporte de Desempeño del Administrador para el cuarto trimestre, sin que esto haya modificado negativamente los derechos y obligaciones de los Tenedores.

El 15 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 CKD 3 Número CIB/3625" 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.

Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625 es un Fideicomiso constituido bajo las leyes mexicanas con domicilio en Av. Paseo de las Palmas No. 1005 piso 7, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

Estructura.

Son partes del Fideicomiso los siguientes:

Fideicomisarios en primer lugar: los Tenedores de los Certificados, quienes estarán representados en todo momento por el Representante Común.

Fideicomitente: Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R. L. de C. V. (antes llamado Walton Street Equity CKD III, S. de R. L. de C. V.)

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Fiduciario: CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco.

Administrador: Ares Real Estate México Managers III, S. de R. L. de C. V. (antes llamado Walton Street México Managers III, S. de R. L. de C. V.)

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

Monto máximo de la emisión: El monto máximo de la emisión, considerando las llamadas de capital, es de \$197,500,000.

Llamadas de capital-

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una llamada de capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos.

Clave de pizarra: WSMX3CK 21D

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del fideicomiso se integra por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión y de los montos que resulten de las llamadas de capital, las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de los fideicomisos de proyecto, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos, entre otros bienes y derechos.

Actividad-

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de fideicomisos de proyecto, distribuir y administrar el patrimonio del Fideicomiso, realizar distribuciones, y todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, que considere sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades primordiales del Fideicomiso. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- (a) Ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del contrato de Fideicomiso;
- (b) Establecer, mantener y administrar las cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el contrato de Fideicomiso;
- (c) Otorgar los poderes a cualquier Persona que el fideicomitente le instruya por escrito de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (d) De conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados en el Registro Nacional de Valores ("RNV"), incluyendo la celebración del contrato de colocación con el fin de llevar a cabo la emisión inicial y oferta pública de los Certificados Bursátiles;

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

- (e) De conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la Bolsa Institucional de Valores ("BIVA");
- (f) De conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en BIVA;
- (g) Mantener y conservar la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso;
- (h) Celebrar, firmar, depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada título;
- (i) Realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso; y cumplir todas y cada una de las obligaciones previstas en los documentos de los Vehículos de Inversión en los cuales invierta el Fideicomiso;
- (j) Llevar a cabo llamadas de capital y las emisiones de certificados de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (k) Llevar a cabo la desinversión y liquidación del patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso;
- (l) Pagar, únicamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso y los documentos de la emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, hacer distribuciones a los Tenedores conforme a los términos del contrato de Fideicomiso, pagar los gastos de emisión y pagar los gastos de inversión;
- (m) Preparar y proveer toda la información relacionada con el patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el contrato del Fideicomiso y la Ley aplicable, así como toda la información que sea requerida;
- (n) Preparar y proporcionar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes ante cualquier autoridad gubernamental;
- (o) Conforme a las instrucciones del Administrador, invertir cualesquiera cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso en inversiones permitidas;
- (p) De conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés; en el entendido que en ningún caso podrá el administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;
- (q) Conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares según sea necesario para cumplir con los fines del Fideicomiso y para administrar los vehículos de inversión;

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

- (r) Celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso a pesos o a dólares, según sea necesario para cumplir con los fines del Fideicomiso y para administrar las inversiones del Fideicomiso, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio, en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;
- (s) Celebrar el contrato de administración con el Administrador, y otorgar y revocar los poderes que se establecen en dicho contrato;
- (t) Llevar a cabo todos los actos que se consideren necesarios para verificar la información y cantidades proporcionadas por el fideicomitente, incluyendo información respecto de los reportes y los cálculos de distribución;
- (u) Llevar a cabo la distribución del patrimonio del Fideicomiso y la terminación del contrato de Fideicomiso en los términos aquí establecidos.

Operaciones sobresalientes-

El 15 de noviembre de 2024 se celebró una asamblea de Tenedores en donde se adoptaron los siguientes acuerdos:

Primero – Se aprueba el cambio de control presentado para que el Administrador deje de estar controlado por, o bajo control común de, “Walton Street Capital” o sus subsidiarias o afiliadas y se encuentren bajo el control común de “Ares Real Estate Management Holdings, LLC”.

Segundo – Se toma conocimiento del cambio de control del Co-Inversionista Walton, en virtud de que, en términos de lo expuesto por el Administrador en la presente Asamblea, estarán controlados por una afiliada del Administrador, en la que ocurrirá un cambio de control como se indica en el acuerdo primero anterior.

Tercero – Se aprueba modificar los Títulos, el Acta de Emisión y cualquier otro documento de la Emisión, en la medida que resulte aplicable y/o conveniente, a efecto de reflejar las modificaciones al Contrato de Fideicomiso y/o al contrato de administración aprobadas en los acuerdos anteriores.

Se instruye al Fiduciario y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos les corresponda, y en el ámbito de sus respectivas facultades, realicen todos los actos jurídicos y/o materiales y lleven a cabo todos los trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la debida implementación y cumplimiento de las resoluciones adoptadas mediante los acuerdos anteriores de la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, la celebración de convenios modificatorios, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes y, en general, la suscripción de todos los documentos, ejecución de trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, con las adecuaciones o modificaciones que deriven de cualquier comentario realizado por el Representante Común, el Fiduciario, la CNBV, la Bolsa de Valores y/o Indeval, siempre que tales modificaciones adicionales sean consistentes con y no resulten en cambios sustanciales a las modificaciones propuestas y aprobadas en este documento.

El 21 de diciembre de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la octava llamada de capital del Fideicomiso. El 11 de enero de 2024 se realizó la octava emisión adicional y liquidación de 1,164,784 “Certificados Serie A”, a un precio de \$3.90625; el monto total de la octava emisión adicional es de \$4,549,937.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 25 de julio de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la séptima llamada de capital del Fideicomiso. El 9 de agosto de 2023 se realizó la séptima emisión adicional y liquidación de 1,740,789 "Certificados Serie A", a un precio de \$7.8125; el monto total de la séptima emisión adicional es de \$13,599,915.

El 20 de junio de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la sexta llamada de capital del Fideicomiso. El 5 de julio de 2023 se realizó la sexta emisión adicional y liquidación de 1,612,784 "Certificados Serie A", a un precio de \$15.625; el monto total de la sexta emisión adicional es de \$25,199,750.

El 15 de febrero de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la quinta llamada de capital del Fideicomiso. El 2 de marzo de 2023 se realizó la quinta emisión adicional y liquidación de 694,383 "Certificados Serie A", a un precio de \$31.25; el monto total de la quinta emisión adicional es de \$21,699,469.

Los Certificados de la emisión, bajo el mecanismo de llamadas de capital, son como se muestran a continuación:

	Número de certificados bursátiles	Valor nominal de los certificados bursátiles	Monto
Emisión inicial, Serie A	39,500	\$ 1,000.00000	39,500,000
Primera Llamada de Capital adicional	37,986	\$ 500.00000	18,993,000
Segunda Llamada de Capital adicional	227,588	\$ 250.00000	56,897,000
Tercera Llamada de Capital adicional	19,987	\$ 125.00000	2,498,375
Cuarta Llamada de Capital adicional	103,984	\$ 62.50000	6,499,000
Quinta Llamada de Capital adicional	694,383	\$ 31.25000	21,699,469
Sexta Llamada de Capital adicional	1,612,784	\$ 15.62500	25,199,750
Séptima Llamada de Capital adicional	1,740,789	\$ 7.81250	13,599,915
Octava Llamada de Capital adicional	1,164,784	\$ 3.90625	4,549,937

El plazo de vigencia de la emisión es de 3,652 días naturales equivalentes a 10 años, contados a partir de la fecha de emisión inicial de los "Certificados Serie A"; en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El Co-Inversionista Ares, realizó aportaciones a través del mecanismo de llamadas de capital durante el mes de enero 2024, y los meses de febrero, junio y julio del 2023. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las aportaciones otorgadas por el Co-Inversionista ascienden a \$108,434 y \$1,200,521, respectivamente

(2) Bases de presentación-

El 29 de abril de 2025, los Señores Diego Gutiérrez Aguayo y Mauricio Eduardo Deschamps González, quienes actúan como Partner y Managing Director Finance de Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C. V. (antes Walton Street México Managers III, S. de R. L. de C. V.), entidad Administradora del Fideicomiso, autorizaron la emisión de estos estados financieros separados y sus notas.

(Continúa)

Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

(a) Declaración de cumplimiento-

Estos estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF (NIIF) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

(b) Bases de medición-

Estos estados financieros separados fueron preparados sobre la base de costo histórico excepto por que al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la inversión en los fideicomisos no consolidables, así como los certificados bursátiles clasificados como deuda están valuados a su valor razonable.

El Fideicomiso elaboró sus estados de resultados bajo el criterio de clasificación con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara.

(c) Uso de juicios y estimaciones-

La preparación de estos estados financieros separados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros separados se describen más adelante.

Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables de reconocen en el periodo en el cual se revisan y en periodos futuros que sean afectados.

En las siguientes notas a los estados financieros separados adjuntos se incluye la información sobre estimaciones y suposiciones críticas en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros separados.

Juicios críticos a aplicar en las políticas contables:

Información respecto a juicios realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros separados se incluyen en la siguiente nota:

- I. Nota 3(b) – Evaluación si el Fideicomiso tiene control de facto sobre sus participadas.
- II. Nota 3(b) – Evaluación y calificación del Fideicomiso como Entidad de Inversión
- III. Nota 3(k) – Evaluación de la presentación de los Activos netos atribuibles como pasivo o patrimonio.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en periodos posteriores al 31 de diciembre de 2024, se incluye en las siguientes notas:

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones:

- I. Nota 11 – Supuestos utilizados en la valuación de inversiones.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

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 período.

i. Mediciones de valor razonable-

Algunos de los activos más representativos del Fideicomiso se miden a su valor razonable en los estados financieros separados. El Fideicomiso estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas que administra el Fideicomiso, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas que administra el Fideicomiso reporta los hallazgos del comité de valuación con el Comité Técnico del Fideicomiso para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

ii. Jerarquía del valor razonable

Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valuación, como sigue:

Nivel 1: Se consideran precios de cotización (no-ajustados) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios);

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos se describe en la nota 11.

(d) Moneda funcional y de informe-

Estos estados financieros separados se presentan en su moneda de informe, dólares de los Estados Unidos de América ("\$"), que es igual a su moneda funcional, pero diferente a su moneda de registro, que es el peso mexicano ("MX\$").

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

La moneda funcional es la moneda del entorno económico primario en el cual opera el Fideicomiso. Si los indicadores del entorno económico primario son mixtos, entonces la Administración utiliza su juicio para determinar la moneda funcional que mejor representa los efectos económicos, eventos y condiciones de las transacciones subyacentes.

(e) Inversión en fideicomisos no consolidables-

Conforme a la NIIF 10, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión, por lo que las inversiones en fideicomisos no consolidables se reconocen a valor razonable estimado por valuador independiente y revisado y aprobado por la Administración del Fideicomiso; adicionalmente, se encuentra exenta de consolidar la información financiera del fideicomiso de proyecto que ha creado (véase nota 3(b)).

(3) Resumen de las políticas contables materiales-

Las políticas contables materiales aplicadas de manera constantes en la preparación de los estados financieros separados son las siguientes:

(a) Ciclo operativo-

El ciclo de operación de las actividades del Fideicomiso está representado por periodos de tiempo mayores a un año. En consecuencia, el estado de posición financiera, no se han clasificado en corto y largo plazo.

(b) Inversión en certificados de fideicomisos no consolidables-

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

Consecuentemente, las inversiones en fideicomisos de proyectos, en las que el Fideicomiso ejerce control, no se consolidan. Dichas inversiones son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado de resultados.

(c) Transacciones en moneda extranjera-

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fideicomiso al tipo de cambio vigente en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda funcional al tipo de cambio de esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del periodo, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el periodo, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del periodo que se reporta.

Las ganancias y pérdidas por fluctuación cambiaria que resultan de la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconocen en el estado de resultados como parte de la (pérdida) o utilidad cambiaria.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

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

i. Clasificación-

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en fideicomisos de proyectos 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 no consolidables

Las distribuciones que se reciben por las inversiones en fideicomisos de proyectos se reconocen como una disminución en la inversión en fideicomisos no consolidables, cuando se reciben. Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso tiene inversiones en Fideicomisos de proyecto no consolidables, como se detalla en la nota 6.

Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente

El Fideicomiso tiene como instrumentos financieros los Certificados.

Tanto para los Tenedores de los Certificados como el fideicomitente en Segundo Lugar existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son prorata. De acuerdo con lo que indica la IAS 32, una participación proporcional se determina mediante: i) dividir los activos netos de la entidad al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros.

ii. Reconocimiento-

Los pagos provisionales que el Fideicomiso reciba de sus inversiones en fideicomisos de proyecto (activos financieros) los compensará contra el activo neto atribuible a los tenedores y fideicomitente (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente.

iii. Medición-

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en los estados de resultados.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultado en el periodo en que surgen. El valor razonable se determina como se describe en la nota 11.

iv. Bajas-

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

v. Compensación-

Los pagos provisionales que el Fideicomiso recibe de sus inversiones en fideicomisos no consolidables (activos financieros) los compensa contra el activo neto atribuible a los tenedores y fideicomitente (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

(e) Instrumentos financieros-

i. Activos financieros no derivados-

Inicialmente el Fideicomiso reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Fideicomiso tiene los siguientes activos financieros no derivados:

Efectivo

El efectivo incluye depósitos en cuentas bancarias en dólares y en moneda nacional. A la fecha de los estados financieros separados las pérdidas o utilidades en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio.

Partidas por cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Las partidas por cobrar se componen de activos por impuesto al valor agregado por recuperar.

ii. Pasivos financieros no derivados-

Inicialmente, el Fideicomiso reconoce los pasivos en la fecha en que se originan.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente

Los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente incluyen la "Aportación Mínima Inicial" y cualquier aportación subsecuente a través de "Llamadas de Capital" que pudieran realizar los tenedores y fideicomitente, inicialmente se reconocen al valor de la aportación y posteriormente se presenta a su valor razonable considerando la valuación de los Certificados Bursátiles realizada por Valuador Independiente (ver nota 9).

La NIIF 13 "Medición del valor razonable" tiene como objetivo definir el valor razonable y establecer en una sola norma, un marco conceptual para la medición de dicho valor razonable y los requerimientos de revelación acerca de esas mediciones. Esta norma aplica cuando otra NIIF requiere o permite la medición a valor razonable, excepto para transacciones bajo el alcance de NIIF 2 "Pagos Basados en Acciones", NIIF 16 "Arrendamientos", mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso en NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

(f) Activos por impuestos a favor-

Los activos por impuestos a favor representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado.

(g) Pagos provisionales de ISR por recuperar y distribuir a fideicomitente-

Representan los pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta (ISR) que el Fideicomiso ha realizado durante el periodo y retenciones de ISR de las inversiones permitidas que serán distribuidos a los tenedores y fideicomitente mediante constancias al final del año, para que estos últimos sean quienes acrediten dichos pagos provisionales, según les apliquen.

(h) Gastos-

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados a la administración y operación del Fideicomiso se reconocen cuando se incurren.

(i) Obligaciones fiscales-

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica. Por disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y la aplicación de la regla 5.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF) vigente durante el ejercicio de 2024 y 2023, el Fideicomiso tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los Fideicomisarios las obligaciones fiscales relativas a las operaciones realizadas a través del Fideicomiso. El Fideicomiso deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR, según corresponda.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

En caso de resultado fiscal, deberán ser reconocidos los ingresos acumulables y deducciones autorizadas, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato del Fideicomiso y acreditarán en esa proporción el monto de las retenciones de ISR bancarias. En caso de pérdida fiscal, ésta se quedará a nivel del Fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho Fideicomiso. En materia de IVA, el Fideicomiso tendrá la opción de determinar el impuesto por cuenta de los Fideicomisarios, o bien, cada Fideicomisario en lo individual podrá cumplir por su cuenta con esta obligación.

Respecto de los pagos provisionales de ISR, el Fideicomiso determinará de manera mensual sus ingresos acumulables y estos deberán ser asignados a los Fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso, a través de constancias.

Tratándose de las retenciones de ISR realizadas al Fideicomiso por parte de las instituciones bancarias, se registrarán como distribuciones cuando sean entregadas a los Fideicomisarios.

En ningún caso, el Fiduciario será responsable del cálculo o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del fideicomitente, eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

(j) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se venda la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; y la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones.

(k) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente-

La inversión que realizaron los tenedores y el fideicomitente se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con la NIC 32, ya que el Fideicomiso únicamente estará obligado a entregar efectivo a sus Tenedores y lo hará de tiempo en tiempo conforme al mismo contrato del Fideicomiso, no existiendo obligación de entregar activos diferentes a efectivo.

(l) Estado de Flujo de efectivo-

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

(m) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros separados.

El Fideicomiso evalúa periódicamente las probabilidades de que las contingencias se materialicen para que, en su caso, se reconozca un pasivo. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(n) Nuevas normas o modificaciones a las normas adaptadas-

Las siguientes normas son aplicables a los periodos anuales que comienzan el 1o. de enero de 2024, dichas normas no han originado efectos contables en las cuentas anuales del Fideicomiso.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

- Clasificación de Pasivos como Circulantes o no Circulantes (Modificaciones NIC 1).
- Pasivos no circulantes con condiciones pactadas (Modificaciones NIC 1).
- Pasivos por arrendamiento en transacciones de venta y arrendamiento en vías de regreso (Modificaciones a la NIIF 16).
- Acuerdos de financiamiento con proveedores (Modificaciones a la NIIF 7 y NIC 7).

(4) Riesgos relacionados con instrumentos financieros-

(a) Políticas contables materiales-

Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero e instrumentos de capital, se revelan en la nota 3. Los activos financieros y pasivos financieros a los que no se les asigna un nivel es debido a que el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

(b) Categorías de los instrumentos financieros-

La siguiente tabla muestra la jerarquía de valor razonable, la categoría del instrumento financiero y su valor razonable:

	Jerarquía	Categoría	2024	2023
Activos financieros:				
Efectivo	-	Costo amortizado	\$ 690,727	1,875,029
		Valor razonable con		
Inversión en fideicomisos no consolidables	3	cambios en resultados	233,963,660	215,531,323
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar	-	Costo amortizado	133,092	50,952
		Valor razonable con		
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente	3	cambios en resultados	\$ 234,633,560	217,470,530

No se revela la jerarquía de valor razonable para los instrumentos cuyo valor en libros es similar a su valor razonable.

(c) Objetivos de la administración de riesgo financiero-

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y tasas de interés) y el de crédito y liquidez.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos.

(d) Marco de administración de riesgos financieros-

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua.

i. Administración del riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por el valor en libros de los activos financieros.

ii. Administración del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Fideicomiso.

Normalmente, el Fideicomiso se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles.

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros a la fecha de los estados financieros. Los importes se presentan brutos y no descontados:

31 de diciembre de 2024	Importe en libros	Total	Flujos de efectivo contractuales				
			2 meses o menos	2-12 meses	1-2 años	2-5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros no derivados							
Cuentas por pagar	\$ 133,092	133,092	-	133,092	-	-	-
	\$ 133,092	133,092	-	133,092	-	-	-

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

31 de diciembre de 2023	Importe en libros	Total	Flujos de efectivo contractuales				
			2 meses o menos	2-12 meses	1-2 años	2-5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros no derivados							
Cuentas por pagar	\$ 50,952	50,952	-	50,952	-	-	-
	\$ 50,952	50,952	-	50,952	-	-	-

iii. *Administración del riesgo de mercado*

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

a) Administración del riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación, cotizadas en moneda extranjera (pesos mexicanos).

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

	31 de diciembre de 2024 MXP	31 de diciembre de 2023 MXP
Efectivo	\$ 736,477	346,119
Impuesto al valor agregado por recuperar	2,275,412	1,944,951
Cuentas por pagar	(1,425,620)	(552,459)
Exposición neta del estado de situación financiera	\$ 1,586,269	1,738,611

Análisis de sensibilidad

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible en MXP al 31 de diciembre de 2024 y 2023 habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera y afectado los resultados en los montos que se muestran en la página siguiente:

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

	Fortalecimiento	Debilitamiento
31 de diciembre de 2024		
<i>MXP (movimiento del 5%)</i>	\$ 3,913	(3,913)
	Fortalecimiento	Debilitamiento
31 de diciembre de 2023		
<i>MXP (movimiento del 5%)</i>	\$ 5,146	(5,146)

Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no obtuvo préstamos o financiamiento alguno en forma directa, por lo que no está expuesto a una tasa de interés.

(5) Efectivo-

El efectivo se integra por depósitos en cuentas bancarias como se muestra a continuación:

	2024	2023
Efectivo en bancos	\$ 690,727	1,875,029
Efectivo en bancos	\$ 690,727	1,875,029

(6) Posición en moneda extranjera-

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta al dólar convertido a la moneda de informe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son como se indica a continuación:

	2024 MXP	2023 MXP
Activos:		
A corto plazo	\$ 3,011,889	2,291,070
Pasivos:		
A corto plazo	(1,425,620)	(552,459)
Posición activa, neta	\$ 1,586,269	1,738,611

Para efectos de conversión, se utilizó como moneda de registro el peso mexicano y como moneda funcional y de informe el dólar estadounidense.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se registraron \$30,589 y (\$8,497), respectivamente de pérdida y utilidad cambiaria por los efectos de conversión de monedas extranjeras.

El tipo de cambio utilizado en los diferentes procesos de conversión en relación con la moneda de informe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

País de origen	Moneda	Tipo de cambio	Tipo de cambio
		2024	2023
Estados Unidos de América	Dólar	20.5103	16.8935

El Fideicomiso es una entidad constituida bajo las leyes mexicanas que para efectos legales y fiscales requiere que sus transacciones se registren en pesos. Sin embargo, los principales gastos de administración, así como sus flujos de efectivo están denominados preponderantemente en dólares, la cual representa su moneda funcional.

(7) Inversiones en fideicomisos no consolidables-

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el Fideicomiso tiene las siguientes participaciones en los siguientes Fideicomisos de proyectos:

Inversiones	% Tenencia	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Aportaciones de patrimonio	Retornos de patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024
Ares Real Estate México Fondo III 4958*	39.50%	215,531,323	5,530,135	(21,026)	12,923,228	233,963,660
		215,531,323	5,530,135	(21,026)	12,923,228	233,963,660

* A partir del 22 de noviembre de 2024; previo a esta fecha el nombre del fideicomiso era Walton Street México Fondo III 4958.

Inversiones	% Tenencia	Valor razonable al 31 de diciembre 2022	Aportaciones de patrimonio	Retornos de patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable al 31 de diciembre 2023
Walton Street México Fondo III 4958	39.50%	133,718,542	61,226,496	(2)	20,586,287	215,531,323
		133,718,542	61,226,496	(2)	20,586,287	215,531,323

El 24 de junio de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la primera llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), por \$4,513,767; asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), por parte de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V. (antes Walton Street México Equity CKD III, S. de R.L. de C. V.), a través del Fideicomiso por \$90,275.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Junio 2021

Aportación del Fideicomiso	\$	4,513,766
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		90,275
Total	\$	4,604,041

El 20 de agosto de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la segunda llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) por \$6,572,171; asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), por parte de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V. (antes Walton Street México Equity CKD III, S. de R.L. de C. V.), a través del Fideicomiso por \$131,443.

Agosto de 2021

Aportación del Fideicomiso	\$	6,572,171
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		131,443
Total	\$	6,703,614

El 21 de septiembre de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la tercera llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) por \$19,716,513; asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), por parte de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V. (antes Walton Street México Equity CKD III, S. de R.L. de C. V.), a través del Fideicomiso por \$394,330.

Septiembre 2021

Aportación del Fideicomiso	\$	19,716,513
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		394,330
Total	\$	20,110,843

El 22 de octubre de 2021, se instruyó al Fiduciario para atender la cuarta llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) por \$25,850,539; asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), por parte de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V. (antes Walton Street México Equity CKD III, S. de R.L. de C. V.), a través del Fideicomiso por \$517,011.

Octubre 2021

Aportación del Fideicomiso	\$	25,850,539
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		517,011
Total	\$	26,367,550

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 4 marzo de 2022 el Fideicomiso formo parte de la incorporación de dos nuevos inversionistas a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de \$4,724,918, más IVA e intereses, sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión. La utilidad en venta por derechos fideicomisarios, fue de \$419,474.

Marzo 2022

Reembolso por entrada de inversionistas	\$	(4,632,273)
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		(92,645)
Total	\$	(4,724,918)

El 14 de marzo de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la quinta llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) por \$56,825,289; asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), por parte de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V. (antes Walton Street México Equity CKD III, S. de R.L. de C. V.), a través del Fideicomiso por \$1,136,506.

Marzo 2022

Aportación del Fideicomiso	\$	56,825,289
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		1,136,506
Total	\$	57,961,795

El 30 de marzo de 2022 el Fideicomiso formo parte de la incorporación de un nuevo inversionista a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de \$4,342,917, más IVA e intereses, sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión. La utilidad en venta por derechos fideicomisarios, fue de \$385,560.

Marzo 2022

Reembolso por entrada de inversionistas	\$	(4,257,762)
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		(85,155)
Total	\$	(4,342,917)

El 30 de junio de 2022, se informó por parte del administrador de Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) un ajuste en el cálculo por la entrada de nuevos inversionistas cuyos convenios de adhesión se firmaron el 4 de marzo de 2022, lo que originó una aportación adicional del Fideicomiso por un monto de \$91,890; ya se recibió el reembolso por parte de los inversionistas. Este reembolso origino un ajuste en pérdida en venta por derechos fideicomisarios de \$8,158.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados
(Dólares Americanos)

Junio 2022

Ajuste por entrada de inversionistas	\$	90,088
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		1,802
Total	\$	91,890

El 2 de agosto de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la sexta llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) por \$10,843,402; asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), por parte de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V. (antes Walton Street México Equity CKD III, S. de R.L. de C. V.), a través del Fideicomiso por \$216,868.

Agosto 2022

Aportación del Fideicomiso	\$	10,843,402
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		216,868
Total	\$	11,060,270

El 16 de noviembre de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la séptima llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) por \$6,583,494; asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), por parte de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V. (antes Walton Street México Equity CKD III, S. de R.L. de C. V.), a través del Fideicomiso por \$131,670.

Noviembre 2022

Aportación del Fideicomiso	\$	6,583,494
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		131,670
Total	\$	6,715,164

El 15 de febrero de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la octava llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) por \$21,299,540; asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), por parte de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V. (antes Walton Street México Equity CKD III, S. de R.L. de C. V.), a través del Fideicomiso por \$425,991.

Febrero 2023

Aportación del Fideicomiso	\$	21,299,540
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		425,991
Total	\$	21,725,531

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 20 de junio de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la novena llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) por \$25,172,183; asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), por parte de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V. (antes Walton Street México Equity CKD III, S. de R.L. de C. V.), a través del Fideicomiso por \$503,444.

Junio 2023

Aportación del Fideicomiso	\$	25,172,183
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		503,444
Total	\$	25,675,627

El 25 de julio de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la décima llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) por \$13,554,253; asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), por parte de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V. (antes Walton Street México Equity CKD III, S. de R.L. de C. V.), a través del Fideicomiso por \$271,085.

Julio 2023

Aportación del Fideicomiso	\$	13,554,253
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		271,085
Total	\$	13,825,338

El 21 de diciembre de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la onceava llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) por \$5,421,701; asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), por parte de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V. (antes Walton Street México Equity CKD III, S. de R.L. de C. V.), a través del Fideicomiso por \$108,434.

Enero 2024

Aportación del Fideicomiso	\$	5,421,701
Aportación de Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V., a través del Fideicomiso		108,434
Total	\$	5,530,135

El 15 de febrero de 2024 y 2023 se recibió una distribución de Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958) que corresponde a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancia, por la cantidad de \$21,026 y \$2, respectivamente.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el Fideicomiso de proyecto Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), de acuerdo con su porcentaje de participación por un importe total de \$233,963,660 y \$215,531,323, respectivamente. Reconociendo un incremento derivado de la valuación de \$12,923,228 y \$20,586,287, respectivamente.

Dada la naturaleza de la inversión de la CKD, se utiliza una metodología de valuación combinada con enfoque de mercado y DCF, los cuales se asemejan al valor de mercado.

Los cambios en el valor razonable de la inversión en los fideicomisos de proyecto no consolidables durante el año 2024 son producto principalmente los siguientes factores: i) adquisiciones nuevas ii) fluctuaciones en el tipo de cambio, iii) reconocimiento de los gastos de operación y iv) cambios en el valor razonable.

El 3 de julio de 2024 se notificó al Fiduciario y a los Tenedores que se da por terminado el "Periodo de Inversión" en cumplimiento al contrato de Fideicomiso.

(8) Saldos y operaciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no se tienen cuentas por cobrar ni por pagar a partes relacionadas en el Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se incurrieron honorarios correspondientes a la comisión por administración a través de Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958), por un monto de \$3,190,643 y \$3,665,561, respectivamente.

(9) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente-

Como se menciona en la nota 1, el 21 de mayo de 2021, el Fideicomiso realizó una oferta pública de 197,500 Certificados Bursátiles "Serie A" emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto máximo de la emisión de \$197,500,000.

El 27 de mayo de 2021, se realizó la emisión inicial y liquidación de 39,500 "Certificados Serie A", a un precio de \$1,000, el monto total de la emisión inicial es de \$39,500,000.

El 25 de octubre de 2021, se publicó el aviso con fines informativos para atender la primera llamada de capital del Fideicomiso. El 10 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional y liquidación de 37,986 "Certificados Serie A", a un precio de \$500, el monto total de la primera emisión adicional es de \$18,993,000.

El 15 de febrero de 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a tenedores y fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$23,081.

El 15 de marzo de 2022, se publicó el aviso con fines informativos para atender la segunda llamada de capital del Fideicomiso. El 30 de marzo de 2022 se realizó la segunda emisión adicional y liquidación de 227,588 "Certificados Serie A", a un precio de \$250, el monto total de la segunda emisión adicional es de \$56,897,000.

El 2 de agosto de 2022, se publicó el aviso con fines informativos para atender la tercera llamada de capital del Fideicomiso. El 16 de agosto de 2022 se realizó la tercera emisión adicional y liquidación de 19,987 "Certificados Serie A", a un precio de \$125, el monto total de la tercera emisión adicional es de \$2,498,375.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

El 16 de noviembre de 2022, se publicó el aviso con fines informativos para atender la cuarta llamada de capital del Fideicomiso. El 2 de diciembre de 2022 se realizó la cuarta emisión adicional y liquidación de 103,984 "Certificados Serie A", a un precio de \$62.50, el monto total de la cuarta emisión adicional es de \$6,499,000.

El 15 de febrero de 2023 se llevaron a cabo las distribuciones a tenedores y fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$2.

El 15 de febrero de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la quinta llamada de capital del Fideicomiso. El 2 de marzo de 2023 se realizó la quinta emisión adicional y liquidación de 694,383 "Certificados Serie A", a un precio de \$31.25; el monto total de la quinta emisión adicional es de \$21,699,469.

El 20 de junio de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la sexta llamada de capital del Fideicomiso. El 5 de julio de 2023 se realizó la sexta emisión adicional y liquidación de 1,612,784 "Certificados Serie A", a un precio de \$15.625; el monto total de la sexta emisión adicional es de \$25,199,750.

El 25 de julio de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la séptima llamada de capital del Fideicomiso. El 9 de agosto de 2023 se realizó la séptima emisión adicional y liquidación de 1,740,789 "Certificados Serie A", a un precio de \$7.8125; el monto total de la séptima emisión adicional es de \$13,599,915.

El 21 de diciembre de 2023, se publicó el aviso con fines informativos para atender a la octava llamada de capital del Fideicomiso. El 11 de enero de 2024 se realizó la octava emisión adicional y liquidación de 1,164,784 "Certificados Serie A", a un precio de \$3.90625; el monto total de la octava emisión adicional es de \$4,549,937.

El 15 de febrero de 2024 se llevaron a cabo las distribuciones a tenedores y fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$20,995.

El plazo de vigencia de la emisión es de 3,652 días naturales equivalentes a 10 años, contados a partir de la fecha de emisión inicial de los "Certificados Serie A"; en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2024, el monto total de las aportaciones realizadas por los Tenedores y Fideicomitente es como se muestra a continuación:

	Número de certificados bursátiles	Valor nominal de los certificados bursátiles	Monto
Emisión inicial, Serie A	39,500	\$ 1,000.00000	39,500,000
Primera Llamada de Capital adicional	37,986	\$ 500.00000	18,993,000
Segunda Llamada de Capital adicional	227,588	\$ 250.00000	56,897,000
Tercera Llamada de Capital adicional	19,987	\$ 125.00000	2,498,375
Cuarta Llamada de Capital adicional	103,984	\$ 62.50000	6,499,000
Quinta Llamada de Capital adicional	694,383	\$ 31.25000	21,699,469
Sexta Llamada de Capital adicional	1,612,784	\$ 15.62500	25,199,750
Séptima Llamada de Capital adicional	1,740,789	\$ 7.81250	13,599,915
Octava Llamada de Capital adicional	1,164,784	\$ 3.90625	4,549,937

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C. V. (antes Walton Street México Equity CKD III, S. de R.L. de C. V.), realizó aportaciones al Fideicomiso, por un total de \$108,434 y \$1,200,521, respectivamente.

Conciliación de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente:

	2024	2023
Saldo al inicio del año	\$ 217,470,530	135,415,965
Aportaciones recibidas durante el año	4,658,372	61,699,655
Distribuciones realizadas a Tenedores y Fideicomitente	(20,995)	(2)
Incremento en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente del año	12,525,653	20,354,912
Saldo al final del año	\$ 234,633,560	217,470,530

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios. El fideicomitente, el fiduciario, el representante común, el administrador, el intermediario colocador, el agente estructurador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los certificados bursátiles, salvo en el caso del fiduciario con los recursos que forman parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, conforme a lo previsto en el contrato del Fideicomiso. En caso de que los activos netos atribuibles a los fideicomisarios resulten insuficientes para hacer distribuciones conforme a los certificados bursátiles, los tenedores de los mismos no tendrán derecho a reclamar al fideicomitente, al administrador, al representante común, al fiduciario, al intermediario colocador y/o al agente estructurador ni a sus respectivas subsidiarias o afiliadas, el pago de dichas cantidades. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Activos netos del fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso.

No obstante, lo anterior, los certificados darán a los Tenedores el derecho de recibir las distribuciones, en el entendido de que, por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

Los costos relacionados con la emisión representan los costos de la constitución, estructuración y emisión de los Certificados Bursátiles.

El Administrador, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fiduciario para que distribuya el Flujo Neto del Fideicomiso con respecto a una Serie o Subserie en particular de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Las Distribuciones en efectivo serán realizadas en Dólares a través de Indeval; en el entendido, que de conformidad con el artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago contraídas dentro o fuera de México en moneda extranjera pero pagaderas en México, para ser cumplidas en México, se deberán solventar en México mediante la entrega de la cantidad equivalente en Pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en la que se realice el pago correspondiente.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

(10) Impuesto a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR) e impuesto al valor agregado (IVA))-

La Ley del ISR a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores. Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso tiene naturaleza empresarial para efectos fiscales, realizando actividades empresariales con fines de lucro, sin embargo, durante el ejercicio de 2024 y 2023 llevó a cabo la aplicación de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF) vigente durante el ejercicio de 2024, por lo que de conformidad con la legislación fiscal vigente no presentó pagos provisionales de ISR por cuenta de los fideicomisarios. En materia de Impuesto al Valor Agregado (IVA), el Fideicomiso presentó pagos definitivos de este impuesto de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

El Fideicomiso determinará en materia del ISR, el resultado o pérdida fiscal y este deberá ser asignado a los fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso. En el caso de pérdida fiscal, la misma podrá ser amortizada únicamente contra utilidades fiscales futuras a ser determinadas por el propio fideicomiso. Asimismo, cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones establecidas en cada Ley, incluso el de efectuar pagos provisionales.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrará como distribución de deuda cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

(11) Valor razonable de los instrumentos financieros-

Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La Administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros separados, se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. Valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

- i) **Enfoque de ingresos:** este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.
- ii) **Enfoque de Mercado:** este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra - venta de negocios o inversiones similares.
- iii) **Enfoque de Costos:** este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

De acuerdo con los criterios de las NIIF, en algunos casos, es apropiado utilizar una sola técnica de valuación. Sin embargo, en otras circunstancias, será apropiado utilizar múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable.

Para la valuación de capital privado, cuando una inversión se ha realizado en un periodo reciente, el enfoque de costos puede ser un indicador confiable durante la estimación de su valor de mercado, siempre y cuando no hayan existido cambios relevantes en el mercado.

Para determinar el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos, se utilizó una metodología de valuación combinada con enfoque de flujos descontados de efectivo y enfoque de costos, los cuales se asemejan al valor de mercado, para obtener una medición apropiada del valor razonable. Cabe mencionar que las metodologías de valuación de acuerdo con NIIF 13, son adaptadas según la industria. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la metodología utilizada por el valuador independiente para la determinación del valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos, se estimó en base en la parte alícuota del valor del activo neto ("NAV por sus siglas en inglés).

Análisis de sensibilidad

Los valores de la inversión en fideicomisos no consolidables han sido sensibilizados con el objetivo de identificar la exposición del valor de los certificados a cambios variables clave. El resultado es resumido como sigue:

Inversión en fideicomiso	Valor activo	Valor certificado	Variación
Valor base	\$233,963,660	\$40.78	0.0%
Fideicomiso de inversión (valuación al alza escenario 1)	\$245,661,843	\$42.82	+4.99%
Fideicomiso de inversión (valuación a la baja escenario 1)	\$222,265,477	\$38.75	-4.99%
Fideicomiso de inversión (valuación al alza escenario 2)	\$269,058,209	\$46.88	+14.96%
Fideicomiso de inversión (valuación a la baja escenario 2)	\$198,869,111	\$34.68	-14.96%

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

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- **Nivel 1:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- **Nivel 2:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- **Nivel 3:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

A continuación, se presenta la información cuantitativa por insumos no observables que afectan las valuaciones, principalmente, en las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3, que se tienen a través de la inversión en Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street México Fondo III 4958):

Fideicomiso	Proyecto	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Fideicomiso CIB/3676	Portafolio II	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.13% y 8.94%, respectivamente, de WACC*	Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso CIB/3676	Santa Catarina III	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.26% y 9.94%, respectivamente, de WACC*	Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso CIB/3683	Mezquite	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.06% y 8.70%, respectivamente, de WACC*	Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso CIB/3832	Álamos	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.09% y 8.71%, respectivamente, de WACC*	Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso CIB/3685	Lazy Boy	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.09% y 9.44%, respectivamente, de WACC*	Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso CIB/3739	Altea	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.21% y 9.15%, respectivamente, de WACC*	Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso F/5108	Parque Industrial Querétaro	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.26% y 9.74%, respectivamente, de WACC*	Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso F/5108	Querétaro SLB	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 9.27% y 9.92%, respectivamente, de WACC*	Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso F/5108	Ciudad Juárez	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados) a partir de 2024	La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2024 es de 9.25% de WACC*	Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa
Fideicomiso F/3420, F/3421, F/3422 & CIB/3501	Portafolio Industrial Nacional	Enfoque de ingresos (flujos de caja descontados)	Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 8.74% y 8.81%, respectivamente, de WACC*	Un ligero aumento en la tasa de capitalización daría lugar a una ligera disminución en su valor razonable, y viceversa

* Costo de capital promedio ponderado o "WACC" por sus siglas en inglés, en dólares en línea con los ingresos generados por el proyecto (antes de impuestos), utilizando la estructura de deuda-capital

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625
(Antes Walton Street México CKD 3 Número CIB/3625)

Notas a los estados financieros separados

(Dólares Americanos)

(12) Compromisos-

El Fideicomiso tiene compromisos en relación al contrato del Fideicomiso con Ares Real Estate México Managers III, S. de R. L. de C. V. (antes Walton Street México Managers III, S. A. de R. L. de C. V.), celebrado el 20 de mayo de 2021, en donde se menciona que el Administrador tendrá derecho a instruir por escrito al Fiduciario para que reembolse al Administrador por cualesquiera honorarios, costos y gastos en los que incurra en relación con el cumplimiento de obligaciones legales, contables, regulatorias y fiscales o de cualquier naturaleza relacionadas con las actividades del Fideicomiso, más un margen de utilidad y el IVA que resulte aplicable, incluyendo, sin limitación, costos de empleo y gastos operativos de dichas partes relacionadas o afiliadas del Administrador, según resulte aplicable, para ser justo y razonable con el Fideicomiso.

(13) Eventos posteriores-

Con fecha 22 de enero de 2025 se firmó el Tercer convenio modificatorio al contrato del Fideicomiso, para sustituir la palabra "Walton" por "Ares", esto derivado por la adquisición de "Ares Management Corporation" (NYSE: ARES) del 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 partir de esta fecha, el nombre del Fideicomiso para efectos legales es "Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625".

El 17 de febrero de 2025 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$45,408.

(14) Nuevos pronunciamientos contables-

Las siguientes normas contables serán efectivas a partir del 1o. de enero de 2025, una serie de nuevas normas son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2025 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros separados:

NIIF nueva o modificada	Contenido	Aplicable para periodos anuales que inicien el o después de:
Modificaciones NIC 21	Falta de convertibilidad (Efectos en las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera)	1o. de enero de 2025
Modificaciones a la NIIF 9 y a la NIIF 7	Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros	1o. de enero de 2026

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros separados del Fideicomiso en periodos futuros.

La NIIF 18 "Presentación y revelación en los estados financieros" es de aplicación obligatoria a partir del 1o. de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que se presenta el estado de resultados integrales y revelará información adicional en las notas a los estados financieros, esto incluye la revelación de medidas de rendimiento de la gestión que podrían formar parte de los estados financieros. El Fideicomiso está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18".



Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones



CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO
IRREVOCABLE NÚMERO CIB/3625

WSMX3CK 21D

Reporte Trimestral del Administrador que se presenta de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3625 correspondiente al primer trimestre de 2025.

La información contenida en el presente informe trimestral ha sido preparada con base en la información del Fideicomiso Irrevocable Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/3625 por el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo de 2025.

Cuando se hace referencia en este reporte trimestral a “dólares” o “US\$” o “\$”, nos referimos a dólares americanos; asimismo, cuando hacemos referencia a “pesos” nos referimos a pesos mexicanos.

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 Fideicomiso.

Av. Paseo de las Palmas número 1005, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo,
C.P. 11000, Ciudad de México, México. Tel. + 52 (55) 59804875

ADMINISTRADOR



**ARES REAL ESTATE MÉXICO MANAGERS
III, S. DE R.L. DE C.V.**

FIDUCIARIO



**CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

Clave y Serie:	WSMX3CK 21D
Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A (considerando las Llamadas de Capital):	US\$197,500,000 dólares.
Monto Emisión Inicial Certificados Serie A:	US\$39,500,000 dólares.
Número de Certificados Emisión Inicial:	39,500 Certificados Serie A.
Precio de Colocación Emisión Inicial:	US\$1,000 por cada Certificado Serie A.
Plazo de vigencia de la Emisión:	3,652 días, equivalentes a 120 meses, equivalentes a aproximadamente 10 años contados a partir de la fecha de emisión de los Certificados Serie A, en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Tipo de oferta:	Oferta primaria nacional pública restringida en México.
Fecha de Liquidación Emisión Inicial:	27 de mayo de 2021
Monto de la Primera Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$18,993,000 dólares.
Número de Certificados Serie A de la Primera Llamada de Capital:	37,986 Certificados Serie A.
Precio de Colocación Primera Llamada de Capital:	US\$500 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación Primer Llamada de Capital:	10 de noviembre de 2021
Monto de la Segunda Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$56,897,000 dólares.
Número de Certificados Serie A de la segunda Llamada de Capital:	227,588 Certificados Serie A.
Precio de Colocación Segunda Llamada de Capital:	US\$250 por cada Certificado Serie A.

Fecha de Liquidación Segunda Llamada de Capital:	30 de marzo de 2022
Monto de la tercera Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$2,498,375 dólares
Número de Certificados Serie A de la tercera Llamada de Capital:	19,987 Certificados Serie A.
Precio de Colocación tercera Llamada de Capital:	US\$125 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación tercera Llamada de Capital:	16 de agosto de 2022.
Monto de la cuarta Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$6,499,000 dólares
Número de Certificados Serie A de la cuarta Llamada de Capital:	103,984 Certificados Serie A.
Precio de Colocación cuarta Llamada de Capital:	US\$62.50 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación cuarta Llamada de Capital:	2 de diciembre de 2022.
Monto de la quinta Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$21,699,468.75 dólares
Número de certificados Serie A de la quinta Llamada de Capital:	694,383 Certificados Serie A.
Precio de colocación quinta Llamada de Capital:	US\$31.25 por cada Certificado Serie A.
Fecha de liquidación quinta Llamada de Capital:	2 de marzo de 2023.
Monto de la sexta Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$25,199,750 dólares
Número de Certificados Serie A de la sexta llamada de capital:	1,612,784 Certificados Serie A.
Precio de colocación sexta llamada de capital:	US\$15.625 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación sexta llamada de capital:	5 de julio de 2023.

Monto de la séptima llamada de capital certificados Serie A:	US\$13,599,915 dólares
Número de certificados Serie A de la séptima llamada de capital:	1,740,789 Certificados Serie A.
Precio de colocación séptima llamada de capital:	US\$7.8125 por cada Certificado Serie A.
Fecha de liquidación séptima llamada de capital:	8 de agosto de 2023.
Número total de certificados Serie A después de la séptima llamada de capital:	4,477,001 Certificados Serie A.
Monto de la octava llamada de capital certificados Serie A:	US\$4,549,937.50 dólares
Número de certificados Serie A de la octava Llamada de Capital:	1,164,784 Certificados Serie A.
Precio de colocación octava llamada de Capital:	US\$3.90625 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación octava llamada de Capital:	11 de enero de 2024.
Número total de Certificados Serie A después de la octava llamada de capital:	5,641,785 Certificados Serie A.
Fiduciario:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Fideicomiso:	Fideicomiso Irrevocable Ares Real Estate Mexico CKD 3 número CIB/3625.
Fecha de constitución del Fideicomiso:	16 de abril de 2021.
Fideicomitente:	Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores.
Administrador:	Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Bolsa de Valores:	Bolsa Institucional de Valores (BIVA).
Depositorio:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Intermediario Colocador:	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
Posibles inversionistas:	Inversionistas institucionales mexicanos e inversionistas mexicanos calificados para participar en ofertas públicas restringidas, cuando sus lineamientos de inversión permitan expresamente dicha inversión.
Oficinas del Administrador:	Av. Paseo de las Palmas #1005 Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México.
Oficinas del Fiduciario:	Av. General Mariano Escobedo número 595 Torre B piso 8, Rincón del Bosque, Bosque de Chapultepec Primera Sección, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11580, Ciudad de México.

ÍNDICE

1.	ESTADOS FINANCIEROS NO AUDITADOS DEL FIDEICOMISO.....	7
2.	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.	7
a.	Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.	8
b.	Compromisos de Capital.	11
c.	Resumen de Llamadas de Capital.	12
d.	Inversiones realizadas.	23
e.	Reconocimiento de los cambios en valor razonable de las inversiones.	26
f.	Desinversiones realizadas por el Fideicomiso.	26
g.	Activos netos del Fideicomiso.	26
h.	Resultados netos del Fideicomiso.	27
i.	Reporte de los ingresos recibidos por el Fideicomiso.....	27
j.	Reporte de los gastos de mantenimiento y de administración incurridos por el Fideicomiso.	28
k.	Cumplimiento de obligaciones fiscales.	28
l.	Resumen de Distribuciones realizadas por el Fideicomiso.....	28
m.	Gastos relacionados con las inversiones.....	29
3.	ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	29
4.	ESTADO DE CUENTA DE CAPITAL.	31
5.	ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO.....	32
	Comentarios de la gerencia sobre cambios significativos realizados en el periodo reportado.	35
	Información a revelar sobre cambios significativos en las inversiones realizadas.....	35
	Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.	35
	Resumen de Valuación por Valuador Independiente.	36
	Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.	40
	Información relevante del periodo.	40
	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los valores, en su caso.	43
	Asambleas generales de tenedores.....	43
	Asambleas de comité técnico.	43
	Desglose de miembros del Comité Técnico vigentes a la fecha presentación del reporte.	43
	Audidores externos.....	44

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	44
Contribuciones políticas hechas por la gerencia o cualesquiera personas asociadas a los fideicomisarios o funcionarios en las juntas de inversores.	44
Resumen de los cambios en las políticas y/o procesos relativos al valor razonable.	44
Tasa Interna de Retorno (TIR).....	44
Información a revelar sobre riesgos significativos y la forma en que se gestionan.....	45
Cambios en los documentos de emisión del Fideicomiso.....	46
Cambios en la estrategia de inversión del Fideicomiso.....	46
Reporte de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o Vehículos de Inversión.	46
Cambios importantes en la entidad relativos a personas clave o directivos facultados para decidir sobre inversiones.	46
Reporte de las Personas a las cuales les fueron otorgados poderes por el Fiduciario y resumen del ejercicio de dichos poderes.	46
Litigios en proceso o vigentes.	46
Reporte del cumplimiento de los Lineamientos de Inversión y Límites de Apalancamiento.	46
Resumen general de las oportunidades de Inversiones.	47
Resumen de las operaciones derivadas celebradas por el Fideicomiso.	47
Resumen del porcentaje del Monto Neto Destinado a Inversiones que haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento.....	47
Resumen respecto de cualesquier Gastos de Inversión incurridos en operaciones que el Administrador determine que dejaron de ser viables (dead deal costs).....	49
Resumen de los montos de capital permanente para cada Inversión.	49
Información financiera destacada.....	50
Notas finales.	50
Hechos posteriores.....	50
6. CONTRATOS Y ACUERDOS.	50
7. ANEXOS.....	52
Anexo A.....	52
Anexo B.	52
Anexo C.....	52

1. ESTADOS FINANCIEROS NO AUDITADOS DEL FIDEICOMISO.

Se adjuntan al presente reporte trimestral como **“Anexo A”**, los Estados Financieros No Auditados del Fideicomiso al 31 de marzo de 2025, mismos que fueron proporcionados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), a la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) y al público inversionista a través del portal de BIVA, el día 30 de abril de 2025, de conformidad con el inciso c) de la Cláusula 14.3. del Fideicomiso.

2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.

Estimados Inversionistas:

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3625 denominado Fideicomiso “Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/3625” (el “Fideicomiso”) 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 20 de mayo de 2021 y del Segundo Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 19 de julio de 2023) , celebrado entre Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. R.L. de C.V “Ares”, como fideicomitente, co-inversionista y como fideicomisario en segundo lugar; Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V., como 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 (el “Representante Común”) de los Tenedores y a la Oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, sujetos a Llamadas de Capital, por un monto máximo de la emisión de certificados “Serie A” de US\$197,500,000, considerando llamadas de capital. El 27 de mayo de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 39,500 Certificados “Serie A” a un precio de US\$1,000 (mil dólares) cada uno, el monto de emisión inicial es de US\$39,500,000. El 10 de noviembre de 2021 se realizó la liquidación de la primera llamada de capital de 37,986 Certificados “Serie A” a un precio de US\$500 (quinientos dólares) cada uno, el monto de la llamada es de US\$18,993,000. El 30 de marzo de 2022 se realizó la liquidación de la Segunda llamada de Capital de 227,588 Certificados “Serie A” a un precio de US\$250 (doscientos cincuenta dólares) cada uno, el monto de la llamada es de US\$56,897,000. El 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera llamada de Capital de 19,987 Certificados “Serie A” a un precio de US\$125 (ciento veinticinco dólares) cada uno, el monto de la llamada es de US\$2,498,375. El 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta llamada de capital de 103,984 Certificados “Serie A” a un precio de US\$62.50 (sesenta y dos dólares 50/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$6,499,000. El 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta llamada de capital de 694,383 Certificados “Serie A” a un precio de US\$31.25 (treinta y un dólares 25/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$21,699,469. El 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta llamada de capital de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.63 (quince dólares 63/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$25,199,750. El 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima llamada de capital de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 (siete dólares 8125/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$13,599,915. El 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava llamada de capital de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 (tres dólares 90625/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937.

Al respecto, por medio de la presente y en cumplimiento con el inciso (a) de la Cláusula 14.4 del Fideicomiso, les hacemos llegar el siguiente Reporte Trimestral del Administrador del Fideicomiso, correspondiente al primer trimestre de 2025.

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 del Fideicomiso.

a. Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.

El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo una oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, por un monto máximo de la emisión (considerando llamadas de capital) de US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares) a través de 197,500 Certificados.

El 27 de mayo de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 39,500 Certificados “Serie A” a un precio de US\$1,000 (mil dólares) cada uno, el monto de emisión inicial es de US\$39,500,000 (treinta y nueve millones quinientos mil dólares).

El 26 de octubre de 2021 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la primera llamada de capital del Fideicomiso, el 10 de noviembre de 2021 se liquidó la primera emisión adicional por 37,986 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$500 (quinientos dólares) cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es de US\$18,993,000 (dieciocho millones novecientos noventa y tres mil dólares).

El 15 de marzo de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la segunda llamada de capital del Fideicomiso, el 30 de marzo de 2022 se liquidó la segunda emisión adicional por 227,588 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$250 (doscientos cincuenta dólares) cada uno; el monto total de la segunda emisión adicional es de US\$56,897,000 (cincuenta y seis millones ochocientos noventa y siete mil dólares).

El 2 de agosto de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la tercera llamada de capital del Fideicomiso, el 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera emisión adicional por 19,987 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$125 (ciento veinticinco dólares) cada uno; el monto total de la tercera emisión adicional es de US\$2,498,375 (dos millones cuatrocientos noventa y ocho mil trescientos setenta y cinco dólares).

El 16 de noviembre de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la cuarta llamada de capital del Fideicomiso, el 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta emisión adicional de 103,984 Certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 (sesenta y dos dólares 50/100) cada uno; el monto total de la cuarta emisión adicional es de US\$6,499,000 (seis millones cuatrocientos noventa y nueve mil dólares).

El 15 de febrero de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la quinta llamada de capital del Fideicomiso, el 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta emisión adicional de 694,383 Certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 (treinta y uno dólares 25/100) cada uno, el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469 (veintiún millones seiscientos noventa y nueve mil cuatrocientos sesenta y nueve dólares).

El 20 de junio de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la sexta llamada de capital del Fideicomiso, el 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta emisión adicional de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.625 (quince dólares 625/100) cada uno, el monto total de la emisión adicional es de US\$25,199,750 (veinticinco millones ciento noventa y nueve mil setecientos cincuenta dólares).

El 25 de julio de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la séptima llamada de capital del Fideicomiso, el 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima emisión adicional de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 (siete dólares 8125/100) cada uno, el monto total de la emisión adicional es de US\$13,599,915 (trece millones quinientos noventa y nueve mil novecientos quince dólares).

El 21 de diciembre de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la octava llamada de capital del Fideicomiso, el 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava emisión adicional de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 (tres dólares 90625/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937 (cuatro millones quinientos cuarenta y nueve mil novecientos treinta y siete dólares).

En febrero de 2024, 2023 y 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de US\$20,995, US\$2 y US\$23,081, respectivamente.

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán destinados principalmente para realizar Inversiones conforme a lo descrito en el Prospecto de colocación, a la fecha de presentación de este reporte trimestral no ha cambiado el destino de los recursos de la emisión reportado.

Al 31 de marzo de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente ascendía a US\$234,825,395, como se detalla a continuación.

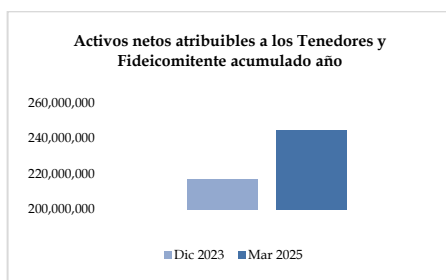
Descripción	Número de certificados	Valor de los Certificados		Monto
Emisión inicial	39,500	\$1,000.00000	US\$	39,500,000
Primera llamada de capital	37,986	\$500.00000		18,993,000
Segunda llamada de capital	227,588	\$250.00000		56,897,000
Tercera llamada de capital	19,987	\$125.00000		2,498,375
Cuarta llamada de capital	103,984	\$62.50000		6,499,000
Quinta llamada de capital	694,383	\$31.25000		21,699,469
Sexta llamada de capital	1,612,784	\$15.62500		25,199,750
Séptima llamada de capital	1,740,789	\$7.81250		13,599,915
Octava llamada de capital	1,164,784	\$3.90625		4,549,937
Aportación de Fideicomitente				3,758,462
Distribución de ISR				(89,500)
Cambios en el valor razonable de la inversión				51,912,920
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			US\$	245,018,328

Figura 1.1

A continuación, se presenta la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por los periodos de tres meses y desde la emisión terminados el 31 de marzo de 2025.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	Trimestre actual (ene-mar 2025)	Acumulado año (ene-mar 2025)	Desde la emisión (abril 2021-dic 2025)
Activos netos al inicio del periodo	234,633,560	234,633,560	0
Aportaciones de los inversionistas	0	0	193,194,908
Cambios en el valor razonable de la inversión	10,430,190	10,430,190	51,912,920
Distribución de ISR a los Tenedores	(45,422)	(45,422)	(89,500)
Activos netos al final del periodo	245,018,328	245,018,328	245,018,328

Figura 2.1

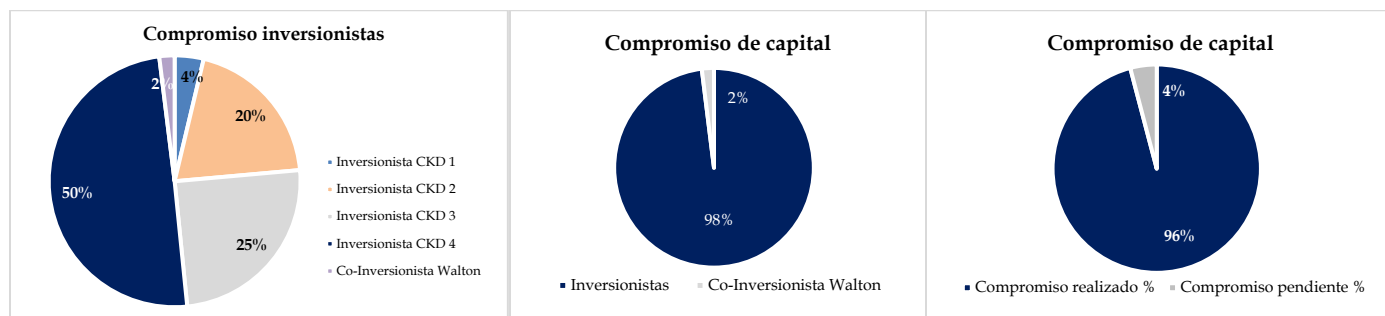


b. Compromisos de Capital.

Detalle de compromiso de capital realizados por los inversionistas.

Inversionista		Compromiso total	% Compromiso total	Compromiso contribuido	Compromiso pendiente	Compromiso contribuido %	Compromiso pendiente %
Inversionista CKD 1	US\$	7,500,000	4%	(7,185,215)	314,785	96%	4%
Inversionista CKD 2		40,000,000	20%	(38,365,570)	1,634,430	96%	4%
Inversionista CKD 3		50,000,000	25%	(47,956,633)	2,043,367	96%	4%
Inversionista CKD 4		100,000,000	50%	(95,929,028)	4,070,972	96%	4%
Total Inversionistas CKD		197,500,000	98%	(189,436,446)	8,063,554		
Co-Inversionista		3,950,000	2%	(3,758,462)	191,538		
Total inversionistas más Ares	US\$	201,450,000	100%	(193,194,908)	8,255,092	96%	4%

Figura 3.1



Compromiso de inversionistas.

El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo una oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, por un monto máximo de la emisión (considerando llamadas de capital) de US\$197,500,000. Al 31 de marzo de 2025 se han realizado aportaciones, incluyendo la emisión inicial, la primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima y octava llamada de capital por US\$189,436,446, el compromiso restante de los inversionistas es de US\$8,063,554.

Compromiso inversionistas		Monto	%
Monto comprometido ¹	US\$	197,500,000	100%
Compromiso contribuido		189,436,446	96%
Compromiso pendiente	US\$	8,063,554	4%

Figura 3.2

Compromiso Co-Inversión Ares.

De conformidad con la cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso el Compromiso de Co-Inversión de Certificados Serie A es invertir, directa o indirectamente, en el Fideicomiso o en los Vehículos de Inversión un monto mínimo equivalente al 2% (dos por ciento) del monto total invertido por el Fideicomiso en cualesquier Inversión realizada exclusivamente con los recursos derivados de la emisión de Certificados Serie A (incluyendo los gastos relacionados con dicha Inversión). El monto total comprometido por el Co-Inversionista Ares es de US\$3,950,000.

¹ Incluye emisión inicial más llamadas de capital.

Al 31 de marzo de 2025 se han realizado aportaciones por el Co-inversionista por US\$3,758,462, el compromiso restante es de US\$191,538.

Compromiso Ares		Monto	%
Monto comprometido	US\$	3,950,000	100%
Compromiso contribuido		3,758,462	95%
Compromiso pendiente	US\$	191,538	5%

Figura 3.3

c. Resumen de Llamadas de Capital.

El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo una oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, por un monto máximo de la emisión (considerando llamadas de capital) de US\$197,500,000 a través de 197,500 Certificados. El 27 de mayo de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 39,500 Certificados “Serie A” a un precio de US\$1,000 cada uno, el monto de emisión inicial es de US\$39,500,000.

El 10 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional por 37,986 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$500 cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es de US\$18,993,000.

El 30 de marzo de 2022 se realizó la liquidación de la Segunda Llamada de Capital de 227,588 Certificados “Serie A” a un precio de US\$250 cada uno, el monto de la segunda emisión adicional es de US\$56,897,000.

El 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera llamada de capital por 19,987 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$125 cada uno; el monto total de la tercera emisión adicional es de US\$2,498,375.

El 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta llamada de capital por 103,984 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 cada uno; el monto total de la cuarta emisión adicional es de US\$6,499,000.

El 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta llamada de capital de 694,383 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 cada uno; el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469.

El 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta llamada de capital de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.63 cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$25,199,750.

El 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima llamada de capital de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$13,599,915.

El 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava llamada de capital de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937.

En febrero de 2025, 2024, 2023 y 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de US\$45,422, US\$20,995, US\$2 y US\$23,081, respectivamente.

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en una oferta pública restringida, en cualquier Emisión realizada en términos del Contrato de Fideicomiso, o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión y del Título correspondiente, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se compromete con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital, por los montos, en las fechas y conforme a los términos de dicha llamada de capital.

Existe una ventana de al menos 10 días hábiles para que los tenedores respondan a las solicitudes de llamadas de capital.

A continuación, se presenta un resumen de las llamadas de capital realizadas al 31 de marzo de 2025.

Compromiso de capital		
Emisión inicial	US\$	39,500,000
Primera llamada de capital		18,993,000
Segunda llamada de capital		56,897,000
Tercera llamada de capital		2,498,375
Cuarta llamada de capital		6,499,000
Quinta llamada de capital		21,699,469
Sexta llamada de capital		25,199,750
Séptima llamada de capital		13,599,915
Octava llamada de capital		4,549,937
Total inversionistas	US\$	189,436,446
Aportaciones Co-Inversionista Ares		3,758,462
Total (incluida la participación Ares)	US\$	193,194,908

Figura 2.2

➤ Emisión Inicial.

Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
CIB/3625		Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	5/21/2021	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	5/27/2021	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)

Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
CIB/3625	Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625	
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	-	-
Monto llamado (Aviso actual):	39,500,000	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	39,500,000	
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	197,500,000	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	197,500,000	
Capital llamado (Aviso actual)	(39,500,000)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	158,000,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	-	-
% de participación	0.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	39,500,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	39,500,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	39,500,000	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	39,500,000	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	39,500,000	Disminución	(39,500,000)	39,500,000

➤ **Primera llamada de Capital.**

Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones	
CIB/3625	Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo	
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	10/26/2021
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	11/10/2021
Moneda:	USD
Compromiso GP:	3,950,000
Compromiso Inversionistas:	197,500,000

Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones					
CIB/3625			Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625		
Compromiso Total (GP + LPs)			201,450,000		
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)			Aportaciones	(Distribuciones)	
Monto Acumulado (antes del aviso actual):			39,500,000	-	
Monto llamado (Aviso actual):			18,993,000		
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):			58,493,000	-	
Sección B: Información de inversionistas					
Inversionista:			Acumulado Inversionistas		
Compromiso total del inversionista			197,500,000		
% de participación en el compromiso total			98.00%		
% de cuenta de capital (% NAV)			98.00%		
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)			158,000,000		
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)			39,500,000		
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)			-		
Balance / Totales					
Compromiso no realizado					
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)			158,000,000		
Capital llamado (Aviso actual)			(18,993,000)		
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)			139,007,000		
Llamadas de Capital / Distribuciones			Aportaciones	(Distribuciones)	
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):			39,500,000	-	
% de participación			98.00%	0.00%	
Monto de llamada de capital (Aviso actual):			18,993,000	-	
% de participación			98.00%	0.00%	
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):			58,493,000	-	
% de participación			98.00%	0.00%	
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			18,993,000		
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			-		
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):			18,993,000		
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	18,993,000	Disminución	(18,993,000)	18,993,000

➤ Segunda llamada de Capital.

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones	
CIB/3625	Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo	
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	03/15/2022
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	03/30/2022

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
CIB/3625	Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	58,493,000	-
Monto llamado (Aviso actual):	56,897,000	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	115,390,000	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	139,007,000	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	58,493,000	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	139,007,000	
Capital llamado (Aviso actual)	(56,897,000)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	82,110,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	58,493,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	56,897,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	115,390,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	56,897,000	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	56,897,000	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	56,897,000	Disminución	(56,897,000)	56,897,000

➤ Tercera llamada de Capital.

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones	
CIB/3625	Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo	
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	08/02/2022
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	08/16/2022

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
CIB/3625	Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	115,390,000	-
Monto llamado (Aviso actual):	2,498,375	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	117,888,375	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	82,110,000	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	115,390,000	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	82,110,000	
Capital llamado (Aviso actual)	(2,498,375)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	79,611,625	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	115,390,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	2,498,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	117,888,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	2,498,375	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	2,498,375	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	2,498,375	Disminución	(2,498,375)	2,498,375

➤ Cuarta llamada de Capital.

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones	
CIB/3625	Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo	

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
CIB/3625	Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625	
Fecha de aviso (MM/DD/ AAAA):	11/16/2022	
Fecha de liquidación (MM/DD/ AAAA):	12/02/2022	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	117,888,375	-
Monto llamado (Aviso actual):	6,499,000	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	124,387,375	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	79,611,625	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	117,888,375	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	79,611,625	
Capital llamado (Aviso actual)	(6,499,000)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	73,112,625	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	117,888,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	6,499,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	124,387,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	6,499,000	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	6,499,000	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	6,499,000	Disminución	(6,499,000)	6,499,000

➤ Quinta llamada de Capital.

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
CIB/3625		Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	02/15/2023	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	03/02/2023	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	124,387,375	-
Monto llamado (Aviso actual):	21,699,469	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	146,086,844	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	73,112,625	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	124,387,375	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	73,112,625	
Capital llamado (Aviso actual)	(21,699,469)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	51,413,156	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	124,387,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	21,699,469	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	146,086,844	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	21,699,469	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	21,699,469	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	21,699,469	Disminución	(21,699,469)	21,699,469

➤ Sexta llamada de Capital.

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
CIB/3625		Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	06/20/2023	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	07/05/2023	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	146,086,844	-
Monto llamado (Aviso actual):	25,199,750	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	171,286,594	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	51,413,156	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	146,086,844	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	51,413,156	
Capital llamado (Aviso actual)	(25,199,750)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	26,213,406	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	146,086,844	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	25,199,750	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	171,286,594	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	25,199,750	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	25,199,750	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	25,199,750	Disminución	(25,199,750)	25,199,750

➤ Séptima llamada de Capital.

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones					
CIB/3625		Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625			
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo					
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):		25/07/2023			
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):		08/08/2023			
Moneda:		USD			
Compromiso GP:		3,950,000			
Compromiso Inversionistas:		197,500,000			
Compromiso Total (GP + LPs)		201,450,000			
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)		Aportaciones		(Distribuciones)	
Monto Acumulado (antes del aviso actual):		171,286,594		-	
Monto llamado (Aviso actual):		13,599,915		-	
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):		184,886,508		-	
Sección B: Información de inversionistas					
Inversionista:		Acumulado Inversionistas			
Compromiso total del inversionista		197,500,000			
% de participación en el compromiso total		98.00%			
% de cuenta de capital (% NAV)		98.00%			
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)		26,213,406			
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)		171,286,594			
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)		-			
Balance / Totales					
Compromiso no realizado					
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)		26,213,406			
Capital llamado (Aviso actual)		(13,599,915)			
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)		12,613,492			
Llamadas de Capital / Distribuciones		Aportaciones		(Distribuciones)	
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):		171,286,594		-	
% de participación		98.00%		0.00%	
Monto de llamada de capital (Aviso actual):		13,599,915		-	
% de participación		98.00%		0.00%	
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):		184,886,508		-	
% de participación		98.00%		0.00%	
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):		13,599,915			
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):		-			
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):		13,599,915			
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	13,599,915	Disminución	(13,599,915)	13,599,915

➤ Octava llamada de Capital.

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones					
CIB/3625			Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625		
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo					
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):			21/12/2023		
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):			11/01/2024		
Moneda:			USD		
Compromiso GP:			3,950,000		
Compromiso Inversionistas:			197,500,000		
Compromiso Total (GP + LPs)			201,450,000		
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)			Aportaciones		(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):			184,886,508		-
Monto llamado (Aviso actual):			4,549,937		-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):			189,436,445		-
Sección B: Información de inversionistas					
Inversionista:			Acumulado Inversionistas		
Compromiso total del inversionista			197,500,000		
% de participación en el compromiso total			98.00%		
% de cuenta de capital (% NAV)			98.00%		
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)			12,613,492		
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)			184,886,508		
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)			-		
Balance / Totales					
Compromiso no realizado					
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)			12,613,492		
Capital llamado (Aviso actual)			(4,549,937)		
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)			8,063,555		
Llamadas de Capital / Distribuciones			Aportaciones		(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):			184,886,508		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):			4,549,937		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):			180,336,570		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			4,549,937		
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			-		
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):			4,549,937		
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	4,549,937	Disminución	(4,549,937)	4,549,937

d. Inversiones realizadas.

➤ Compromiso de inversión Fondo III 4958.

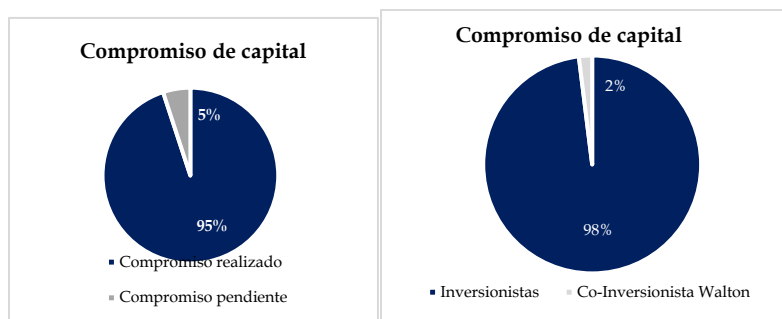
El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Cláusula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y con el 100% de los votos, el compromiso de inversión a través del vehículo de inversión identificado con el número 4958 denominado “Ares Real Estate México Fondo III 4958” (“Fondo III 4958”), por un monto hasta por US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares).

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ²		189,436,446	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	8,063,554	4%

Figura 4.1

Detalle de inversiones Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	3,950,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ²		3,758,462	95%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	191,538	5%

Figura 4.2



➤ Detalle de inversión Fondo III 4958.

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	39.50%	Sep-21	201,450,000	191,303,964	244,402,749	N/A
				201,450,000	191,303,964	244,402,749	

Figura 5.1

➤ Resumen de llamadas de capital Fondo III 4958.

El 24 de junio de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso CIB/3625 para atender la primera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$4,513,767 (cuatro millones quinientos trece mil setecientos sesenta y siete dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$90,275 (noventa mil doscientos setenta y cinco dólares)

² Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

El 20 de agosto de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso CIB/3625 para atender la segunda llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$6,572,171 (seis millones quinientos setenta y dos mil ciento setenta y uno dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$131,443 (ciento treinta y un mil cuatrocientos cuarenta y tres dólares).

El 21 de septiembre de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso CIB/3625 para atender la tercera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$19,716,513 (diecinueve millones setecientos dieciséis mil quinientos trece dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$394,330 (trescientos noventa y cuatro mil trescientos treinta dólares).

El 22 de octubre de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso CIB/3625 para atender la cuarta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$25,850,539 (veinticinco millones ochocientos cincuenta mil quinientos treinta y nueve dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$517,011 (quinientos diecisiete mil once dólares).

El 4 marzo de 2022 el Fideicomiso formó parte de la incorporación de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de US\$4,632,273 (cuatro millones seiscientos treinta y dos mil doscientos setenta y tres dólares); asimismo, se realizó la venta de derechos fideicomisarios por parte de Ares, a través del Fideicomiso por US\$92,645 (noventa y dos mil seiscientos cuarenta y cinco dólares), sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión.

El 14 de marzo de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la quinta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$56,825,289 (cincuenta y seis millones ochocientos veinticinco mil doscientos ochenta y nueve dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$1,136,506 (un millón ciento treinta y seis mil quinientos seis dólares).

El 30 marzo de 2022 el Fideicomiso formó parte de la incorporación de un nuevo inversionista al Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de US\$4,257,762 (cuatro millones doscientos cincuenta y siete mil setecientos sesenta y dos dólares); asimismo, se realizó la venta de derechos fideicomisarios por parte de Ares, a través del Fideicomiso por US\$85,155 (ochenta y cinco mil ciento cincuenta y cinco dólares), sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión.

El 30 de septiembre de 2022 el administrador del Fondo III 4958 notificó un ajuste por la entrada de nuevos inversionistas realizada el 4 de marzo de 2022, por lo que, el Fideicomiso realizó una aportación adicional al Fondo III 4958 de US\$90,088 (noventa mil ochenta y ocho dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$1,802 (un mil ochocientos dos dólares).

El 2 de agosto de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la sexta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$10,843,402 (diez millones ochocientos cuarenta y tres mil cuatrocientos dos dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$216,868 (doscientos dieciséis mil ochocientos sesenta y ocho dólares).

El 16 de noviembre de 2022 se instruyó al Fiduciario para atender la séptima llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$6,583,494 (seis millones quinientos ochenta y tres mil cuatrocientos noventa y cuatro dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$131,670 (ciento treinta y un mil seiscientos setenta dólares).

El 15 de febrero de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la octava llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$21,299,540 (veintiún millones doscientos noventa y nueve mil quinientos cuarenta dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$425,991 (cuatrocientos veinticinco mil novecientos noventa y un dólares).

El 20 de junio de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la novena llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$25,172,184 (veinticinco millones ciento setenta y dos mil ciento ochenta y cuatro dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$503,444 (quinientos tres mil cuatrocientos cuarenta y cuatro dólares).

El 25 de julio de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la décima llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$13,554,253 (trece millones quinientos cincuenta y cuatro mil doscientos cincuenta y tres dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$271,085 (doscientos setenta y un mil ochenta y cinco dólares).

El 21 de diciembre de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la décima primera llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 por US\$5,421,701 (cinco millones cuatrocientos veintiún mil setecientos dólares); asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$108,434 (ciento ocho mil cuatrocientos treinta y cuatro dólares).

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por los inversionistas al Fondo III 4958.

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante del inversionista	% Compromiso restante del inversionista	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	197,500,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		4,513,767	192,986,233	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		6,572,171	186,414,062	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		19,716,513	166,697,549	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		25,850,539	140,847,010	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		56,825,289	84,021,721	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(4,632,273)	88,653,994	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(4,257,762)	92,911,756	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		90,088	92,821,668	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		10,843,402	81,978,266	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		6,583,494	75,394,772	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		21,299,540	54,095,232	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		25,172,184	28,923,048	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		13,554,253	15,368,795	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		5,421,701	9,947,094	4%	Fondo III 4958
Aportación al 31/03/2025		US\$	187,552,906	9,947,094	4%	

Figura 5.2

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por Ares a través del Fideicomiso al Fondo III 4958

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante de Ares	% Compromiso restante de Ares	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	3,950,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		90,275	3,859,725	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		131,443	3,728,282	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		394,330	3,333,952	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		517,011	2,816,941	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		1,136,506	1,680,435	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(92,645)	1,773,080	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(85,155)	1,858,235	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		1,802	1,856,433	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		216,868	1,639,565	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		131,670	1,507,895	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		425,991	1,081,904	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		503,444	578,461	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		271,085	307,376	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		108,434	198,942	4%	Fondo III 4958
Aportación al 31/03/2025		US\$	3,751,058	198,942	4%	

Figura 5.3

Derivado de la entrada de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 el porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Fondo disminuyó quedando en 39.50%, esto no implica cambios en el monto comprometido de inversión del Fideicomiso.

e. Reconocimiento de los cambios en valor razonable de las inversiones.

A continuación, se muestra el reconocimiento del valor razonable de la inversión en el Fondo III 4958 al 31 de marzo de 2025.

Inversión Fondo III 4958		Trimestre actual (ene- mar 2025)	Acumulado año (ene - mar 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - mar 2025)
Saldo Inicial	US\$	233,963,660	215,531,324	-
Aportaciones		-	5,530,134	200,279,909
Reembolso venta de participación		-	-	(8,975,945)
Distribución de ISR		(45,421)	(66,447)	(89,530)
Cambio en el valor razonable, neto		10,484,510	23,407,738	53,188,315
Saldo al 31 de marzo 2025	US\$	244,402,749	244,402,749	244,402,749
% de Tenencia*		39.50%	39.50%	39.50%

Figura 5.4

*Incluye LP + GP

f. Desinversiones realizadas por el Fideicomiso.

Al 31 de marzo de 2025 no se han realizado desinversiones por el Fideicomiso.

g. Activos netos del Fideicomiso.

A continuación, se muestran los activos netos del Fideicomiso al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Descripción		2025	2024
Activos:			
Efectivo	US\$	574,023	690,727
Impuesto por recuperar		123,816	112,265
Inversión en fideicomisos no consolidables		244,402,749	233,963,660
Total Activos	US\$	245,100,588	234,766,652
Pasivos:			
Proveedores	US\$	82,260	133,092
Total Pasivos sin incluir los activos netos atribuibles a tenedores y Fideicomitente	US\$	82,260	133,092
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	US\$	245,018,328	234,633,560

Figura 6.1

h. Resultados netos del Fideicomiso.

A continuación, se muestran los resultados netos del Fideicomiso por los periodos de tres meses y desde la emisión terminados el 31 de marzo de 2025.

Descripción		Trimestre actual (ene- mar 2025)	Acumulado año (ene - mar 2025)	Desde la emisión (abril 2021 - mar 2025)
Cambios en valor razonable de las inversiones	US\$	10,484,510	10,484,510	52,391,440
Utilidad en venta de derechos fideicomisarios		-	-	796,876
Otros ingresos		200	200	275,005
Gastos de emisión y mantenimiento		(54,273)	(54,273)	(1,545,166)
Utilidad (pérdida) cambiaria realizada		(247)	(247)	(5,235)
Resultado neto del periodo	US\$	10,430,190	10,430,190	51,912,920

i. Reporte de los ingresos recibidos por el Fideicomiso.

Durante el primer trimestre de 2025 no se generaron rendimientos por el efectivo existente en las cuentas bancarias; sin embargo, desde la emisión y hasta el 31 de marzo de 2025 se generaron los siguientes otros ingresos, principalmente por recuperación de gastos y rendimientos por la venta de participación en la inversión en 2022.

		Trimestre actual (ene-mar 2025)	Acumulado año (ene-mar 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - mar 2025)
Otros ingresos	US\$	200	200	275,005
Total	US\$	200	200	275,005

Figura 7.1

j. Reporte de los gastos de mantenimiento y de administración incurridos por el Fideicomiso.

A continuación, se presentan los gastos generados por el Fideicomiso por los periodos de tres y doce meses y desde la emisión terminados el 31 de marzo de 2025.

Descripción		Trimestre actual (ene - mar 2025)	Acumulado año (ene - mar 2025)	Desde Emisión (abril 2021 - mar 2025)
Gastos legales	US\$		-	395,973
Seguros				178,669
Honorarios Rep. Común				149,613
Trámites y derechos CNBV listado CNBV				250,304
Honorarios fiduciarios				81,506
Gastos notariales				16,386
Asesores Fiscales				15,555
Honorarios de aseveraciones				20,116
Honorarios y asesorías				19,133
Listado BIVA		25,124	25,124	86,629
Trámites y derechos CNBV		28,619	28,619	30,258
Suscripciones				5,822
Recargos y actualizaciones				41,245
Comisiones bancarias				4,288
Publicaciones				1,954
Valuación de certificados		530	530	29,248
Honorarios por servicios de auditoría				89,894
Honorarios oficial de cumplimiento				128,326
Honorarios por traducción				214
Totales	US\$	54,273	54,273	1,545,133

Figura 8.2

k. Cumplimiento de obligaciones fiscales.

A la fecha de presentación de este reporte trimestral el Fideicomiso se encuentra al corriente en el cumplimiento de obligaciones fiscales del Fideicomiso.

1. Resumen de Distribuciones realizadas por el Fideicomiso.

Durante el primer 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.

Clave de Pizarra	Serie	Emisión de Certificados	No de títulos en circulación		Saldo insoluto de la emisión	Valor nominal al inicio del periodo	Amortización realizada en el periodo	Valor nominal al final del periodo
WSMX3CK 21D	Serie A	Emisión Inicial	39,500	US\$	39,500,000	1,000.00000	-	1,000.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Primera Emisión Adicional	37,986	US\$	18,993,000	500.00000	-	500.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Segunda Emisión Adicional	227,588	US\$	56,897,000	250.00000	-	250.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Tercera Emisión Adicional	19,987	US\$	2,498,375	125.00000	-	125.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Cuarta Emisión Adicional	103,984	US\$	6,499,000	62.50000	-	62.50000
WSMX3CK 21D	Serie A	Quinta Emisión Adicional	694,383	US\$	21,699,469	31.25000	-	31.25000
WSMX3CK 21D	Serie A	Sexta Emisión Adicional	1,612,784	US\$	25,199,750	15.62500	-	15.62500
WSMX3CK 21D	Serie A	Séptima Emisión Adicional	1,740,789	US\$	13,599,915	7.81250	-	7.81250
WSMX3CK 21D	Serie A	Octava Emisión Adicional	1,164,784	US\$	4,549,937	3.90625	-	3.90625
		Total	4,477,001		189,436,445			

Figura 9.1

m. Gastos relacionados con las inversiones.

Información del Fondo			
Nombre del fondo	Monto comprometido	Año	Moneda
Ares Real Estate México Fondo III 4958 ("Fondo III 4958")	US\$197,500,000	2021	USD

Descripción		Trimestre actual (ene-mar 2025)	Acumulado año (ene-mar 2025)	Desde la emisión (abr 2021 - mar 2025)	% del capital comprometido
Cambios en el valor razonable de las inversiones	US\$	13,128,444	13,128,444	78,040,958	38.74 %
Comisión por administración, neto		(629,514)	(629,514)	(11,982,677)	-5.95 %
Distribución por desempeño		(2,039,269)	(2,039,269)	(12,951,024)	-6.43 %
Gastos de estructuración, neto		-	-	(431,203)	-0.21 %
Gastos de mantenimiento de la emisión - Total		(913)	(913)	(598,642)	-0.30 %
Otros ingresos		25,681	25,681	606,689	0.30 %
Utilidad (pérdida) cambiaria		129	129	30,100	0.01 %
Ingresos netos de operación incluyendo fluctuación cambiaria	US\$	10,484,558	10,484,558	52,714,201	26.17 %
Incentivos pagados		-	-	-	-

Figura 10.1

Nota: La información presentada en este apartado corresponde a los gastos incurridos por el Fondo III 4958 por la participación del Fideicomiso.

3. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.

A continuación, se presenta el estado de flujo de efectivo del Fideicomiso por los periodos de tres meses y desde la emisión de certificados terminados el 31 de marzo de 2025.

Fuentes y Aplicaciones de Efectivo de
Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625
Al 31 de marzo de 2025
Serie A

Saldo inicial	690,727	690,727	-
	Trimestre actual	Acumulado año	Desde la emisión (abril
	(ene-mar 2025)	(ene - mar 2025)	2021 - mar 2025)
FUENTES			
Inversionistas CKD	-	-	189,436,445
Contribuciones	-	-	189,436,445
Distribuciones	-	-	-
WSC GP	-	-	3,758,459
Contribuciones	-	-	3,758,459
Distribuciones	-	-	-
Intereses Generados	-	-	233,560
Venta derechos fideicomisarios	-	-	-
Reembolsos de ISR (SIEFORES)	-	-	-
Reembolsos de IVA	-	-	-
Reembolso de gastos	-	-	6,599
TOTAL DE FUENTES	-	-	193,435,063
Gastos de Inversión:			
Fondo III	-	-	191,303,965
Total de Gastos de Inversión	-	-	191,303,965
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	690,727	690,727	2,131,098
Gastos:			
Gastos de la Emisión Inicial	-	-	82,035
Comisión por administración	-	-	-
Otros Gastos de Administración	-	-	-
Gastos de Mantenimiento	104,721	104,721	1,324,807
ISR Retenido Por Intereses Generados	-	-	-
Impuestos	11,927	11,927	134,099
Comisiones Bancarias	-	-	2,970
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	55	55	13,164
Total de Gastos	116,704	116,703	1,557,074
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	574,022	574,023	574,023
CAJA DISPONIBLE			
Caja invertida	-	-	-
Saldo en cuentas de cheque	574,023	574,023	574,023
TOTAL DE CAJA	574,023	574,023	574,023

4. ESTADO DE CUENTA DE CAPITAL.

A continuación, se presenta el valor neto de los activos del Fideicomiso por los periodos de tres meses y desde la emisión de certificados terminados el 31 de marzo de 2025.

Ares Real Estate México CKD 3 CIB/3625 (Antes Walton Street México CKD 3 CIB/3625)									
Estados Separados de Cambios en los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente									
Capital Comprometido: (USD)	197,500,000	100%	Valor al:	3/31/2025					
Capital Comprometido realizado:	189,436,445	96%	Moneda:	USD					
Capital Comprometido pendiente:	8,063,555	4%							
Porcentaje de participación:	98.04%								

Walton Street México Cerpi Número CIB/3625			Trimestre actual	Acumulado año	Desde la creación	Trimestre actual	Acumulado año	Desde la creación	Trimestre actual	Acumulado año	Desde la creación
			(ene-mar 2025)	(ene-mar 2025)	(abr 2021-mar 2025)	(ene-mar 2025)	(ene-mar 2025)	(abr 2021-mar 2025)	(ene-mar 2025)	(ene-mar 2025)	(abr 2021-mar 2025)
A. Estado de cuenta de capital para el inversionista:											
A.1 Conciliación de NAV y resumen de tarifas, gastos y asignación de incentivos			LP's Allocation of Total Fund			Total Fund (incl. GP Allocation)			GP's Allocation of Total Fund		
NAV inicial - neto de asignación de incentivos			230,032,865	230,032,865	-	234,633,560	234,633,560	-	4,600,695	4,600,695	-
Contribuciones - Efectivo y no efectivo			-	-	189,406,742	-	-	193,194,908	-	-	3,788,166
Distribuciones - Efectivo y no efectivo			44,531	44,531	87,745	45,422	45,422	89,500	891	891	1,755
Flujos totales de efectivo / no monetarios (contribuciones, menos distribuciones)			(44,531)	(44,531)	189,318,997	(45,422)	(45,422)	193,105,408	(891)	(891)	3,786,411
Ingreso operativo neto (gasto):											
Utilidad (pérdida) del valor razonable de la inversión			10,278,930	10,278,930	51,364,149	10,484,510	10,484,510	52,391,440	205,580	205,580	1,027,291
Comisión por administración			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución por desempeño			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de estructuración			-	-	36,835	-	-	37,572	-	-	737
Gastos de mantenimiento			53,209	53,209	1,478,033	54,273	54,273	1,507,594	1,064	1,064	29,561
Total comisiones y gastos (devengados durante el periodo):			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comisión por administración y gastos, netos de compensaciones y reembolsos			10,225,721	10,225,721	49,849,280	10,430,237	10,430,237	50,846,274	204,516	204,516	996,994
Exención de pago			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por intereses			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad por venta de derechos fideicomisarios			-	-	781,251	-	-	796,876	-	-	15,625
Gastos por intereses			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos (gastos)			196	196	269,613	200	200	275,005	4	4	5,392
Ingreso operativo neto total (Gasto)			10,225,917	10,225,917	50,900,144	10,430,437	10,430,437	51,918,155	204,520	204,520	1,018,011
Gatos de colocación			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) realizada			(242)	(242)	(5,132)	(247)	(247)	(5,235)	(5)	(5)	(103)
(Pérdida) Ganancia no realizada			-	-	0	-	-	0	-	-	0
NAV al final del periodo - neto de asignación de incentivos			240,214,009	240,214,009	240,214,009	245,018,328	245,018,328	245,018,328	4,804,319	4,804,319	4,804,319
Conciliación para la asignación de incentivos acumulados	Asignación de incentivos acumulados - Saldo al inicio del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Asignación de incentivos: pagados durante el periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Asignación de incentivos acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Asignación de incentivos acumulados - Saldo a final del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NAV al final del periodo - bruto de asignación de			240,214,009	240,214,009	240,214,009	245,018,328	245,018,328	245,018,328	4,804,319	4,804,319	4,804,319
				0	(0)		0	0		(1)	(1)
A.2 Compromiso:			LP's Allocation of Total Fund			Total Fund (incl. GP Allocation)			GP's Allocation of Total Fund		
Total comprometido			197,500,000	197,500,000	197,500,000	201,450,000	201,450,000	201,450,000	3,950,000	3,950,000	3,950,000
Compromiso inicial no realizado:			8,063,555	8,063,555	197,500,000	8,246,898	8,246,898	201,450,000	183,344	183,344	3,950,000
Aportaciones realizadas en el periodo			-	-	(189,436,445)	-	-	(193,203,102)	-	-	(3,766,656)
Distribuciones realizadas en el periodo			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromisos vencidos			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ajustes			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso final no realizado			8,063,555	8,063,555	8,063,555	8,246,898	8,246,898	8,246,898	183,344	183,344	183,344
			4%	-	0	4%	-	(0)			1
A.3 Miscellaneous** (input positive values):			LP's Allocation of Total Fund			Total Fund (incl. GP Allocation)			GP's Allocation of Total Fund		
Incentive Allocation - Earned (period-end balance)****			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incentive Allocation - Amount Held in Escrow (period-end balance)****			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Returned Clawback****			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalized Transaction Fees & Exp. - Paid to Non-Related Parties****			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distributions Relating to Fees & Expenses****			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fund of Funds: Gross Fees, Exp. & Incentive Allocation paid to the Underlying Funds****			-	-	-	-	-	-	-	-	-

Capital comprometido en dólares	
Capital comprometido - LP	197,500,000
Capital comprometido - Ares GP	3,950,000
Total capital comprometido	201,450,000
Total llamado de capital - LP's	189,436,445
Total llamado de capital - GP's	3,758,462
Total llamadas de capital realizadas	193,194,908
Capital pendiente de aportación - LP's	8,063,555
Capital pendiente de aportación - Ares GP	191,542
Total capital pendiente de realizar	8,255,097
Porcentaje de Capital pendiente de aportación	4%

Figura 3.4

A continuación, se presenta el estado de cuenta de capital desglosado por inversionistas por los periodos de tres meses y desde la emisión de certificados terminados el 31 de marzo de 2025.

Desglose de patrimonio inversionistas CKD + Ares		Trimestre actual (ene- mar 2025)	Acumulado año (ene -mar 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - mar 2025)
Patrimonio al inicio del periodo	US\$	234,633,560	234,633,560	-
Inversionista CKD 1		-		11,695,112
Aportaciones		-		11,695,971
Distribuciones		-		(859)
Inversionista CKD 2		-		37,439,527
Aportaciones		-		37,444,110
Distribuciones		-		(4,583)
Inversionista CKD 3		-		46,799,075
Aportaciones		-		46,804,804
Distribuciones		-		(5,729)
Inversionista CKD 4		-		93,613,419
Aportaciones		-		93,624,877
Distribuciones		-		(11,458)
Inversión Walton		-		3,604,151
Aportaciones		-		3,650,027
Distribuciones		(45,422)	(45,422)	(45,876)
Resultado Neto del Fideicomiso		10,430,437	10,430,437	51,918,155
Efectos de conversión de monedas extranjeras		(247)	(247)	(5,235)
Patrimonio Incluyendo Compromiso de Ares	US\$	245,018,328	245,018,328	245,018,328

Figura 11.1

Desglose de compromiso de patrimonio Inversionistas CKD		Trimestre actual (ene -mar 2025)	Acumulado año (ene - mar 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - mar 2025)	Monto invertido del monto comprometido	% invertido del monto comprometido
Compromiso Inversionistas CKD					197,500,000	100%
Patrimonio al inicio del periodo	US\$	189,436,446	189,436,446	-	-	
Aportaciones		-	-	189,436,446	189,436,446	96%
Patrimonio al final del periodo		189,436,446	189,436,446	189,436,446	189,436,446	96%
Compromiso pendiente inversionistas CKD	US\$				8,063,554	4%

Figura 11.2

Desglose compromiso de patrimonio Inversionistas CKD + Ares		Trimestre actual (ene -mar 2025)	Acumulado año (ene - mar 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - mar 2025)	Monto invertido del monto comprometido	% invertido del monto comprometido
Compromiso Inversionistas CKD + Ares					201,450,000	100%
Patrimonio al inicio del periodo	US\$	193,194,908	193,194,905	-	-	
Aportaciones		-		193,194,908	193,194,908	96%
Patrimonio al final del periodo		193,194,908	193,194,905	193,194,908	193,194,908	96%
Compromiso pendiente inversionistas CKD + Ares	US\$				8,255,092	4%

Figura 11.3

5. ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO.

El 16 de abril de 2021 se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3625 denominado Fideicomiso “Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625” (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración de cierto Primer Convenio

Modificadorio y de Reexpresión, de fecha 20 de mayo de 2021, el “Contrato”), celebrado entre Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C.V. “Ares”, como fideicomitente, co-inversionista y como fideicomisario en segundo lugar; Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V., como 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 (el “Representante Común”) de los Tenedores, para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios bajo el mecanismo de llamadas de capital (“los Certificados”), con vigencia de 10 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 27 de mayo de 2021 se realizó una oferta primaria nacional pública restringida en México de Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto de emisión inicial de US\$39,500,000, el monto máximo de la emisión “Serie A” es US\$197,500,000 considerando llamadas de capital.

El 26 de octubre de 2021 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la primera llamada de capital del Fideicomiso, el 10 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional por 37,986 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$500.00 (quinientos dólares 00/100) cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es de US\$18,993,000.

El 30 de marzo de 2022 se realizó la liquidación de la Segunda Llamada de Capital de 227,588 Certificados “Serie A” a un precio de US\$250.00 (doscientos cincuenta dólares) cada uno, el monto de la Llamada es de US\$56,897,000.

El 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera Llamada de Capital de 19,987 Certificados “Serie A” a un precio de US\$125.00 (ciento veinticinco dólares 00/100) cada uno, el monto de la Llamada es de US\$2,498,375.

El 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta llamada de capital de 103,984 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 (sesenta y dos dólares 50/100) cada uno, el monto total de la cuarta emisión adicional es de US\$6,499,000.

El 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta llamada de capital de 694,383 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 (treinta y uno dólar 25/100) cada uno; el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469.

El 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta llamada de capital de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.625 (quince dólares 625/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$25,199,750.

El 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima llamada de capital de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 (siete dólares 8125/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$13,599,915.

El 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava llamada de capital de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 (tres dólares 90625/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937.

a. Partes del Fideicomiso.

Fideicomitente, Co-inversionista y Fideicomisario en segundo lugar:	Ares Real Estate Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. en adelante "Ares"
Fideicomisarios en primer lugar:	Los tenedores de los certificados.
Administrador:	Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
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. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

b. Llamadas de capital.

Los Certificados son emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital en virtud del cual el Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión. 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.

c. Régimen fiscal.

Tomando en consideración que a través del Fideicomiso y en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, se llevarán a cabo actividades que calificarán como actividades empresariales, de conformidad con el artículo 16 del Código Fiscal de la Federación en relación con el artículo 75 del Código de Comercio, el Fideicomiso se registrará por lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, según dicho artículo sea modificado y/o adicionado de tiempo en tiempo.

Sin perjuicio de lo anterior, en la medida en la que el Fideicomiso cumpla con los supuestos previstos en la fracción I de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 y 2024, respectivamente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento, el Administrador, a su entera discreción, podrá elegir aplicar dicha regla, y considerar que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso. En dicho caso, el Administrador, por cuenta del Fiduciario, será el responsable de cumplir con lo establecido en la fracción I de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 y 2024, respectivamente, y verificará que los ingresos pasivos representen cuando menos

el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Comentarios de la gerencia sobre cambios significativos realizados en el periodo reportado.

Durante el periodo reportado no se presentaron cambios significativos en la estructura del Fideicomiso, ni en las inversiones, ni en las metodologías de valuación.

Información a revelar sobre cambios significativos en las inversiones realizadas.

El compromiso de inversión del Fideicomiso a través del vehículo de inversión Fondo III 4958, por un monto de US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares), es la única inversión prevista por el Fideicomiso, a la fecha de presentación del reporte no existen cambios significativos en las inversiones realizadas.

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

➤ Cumplimiento del plan de negocios.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Clausula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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” (“Vehículo de Inversión Ares” o “Fondo III 4958”), por un monto hasta por US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares). El compromiso de Ares corresponde al 2% de lo aportado al Fondo III 4958, el 0.77% de éste es a través del Fideicomiso.

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “Serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

Al 31 de marzo de 2025 se han realizado inversiones en el Fondo III 4958 por US\$189,436,445, lo que representa un 96% del monto comprometido.

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión de los inversionistas			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ³		189,436,445	96%
Compromiso pendiente	US\$	8,063,555	4%

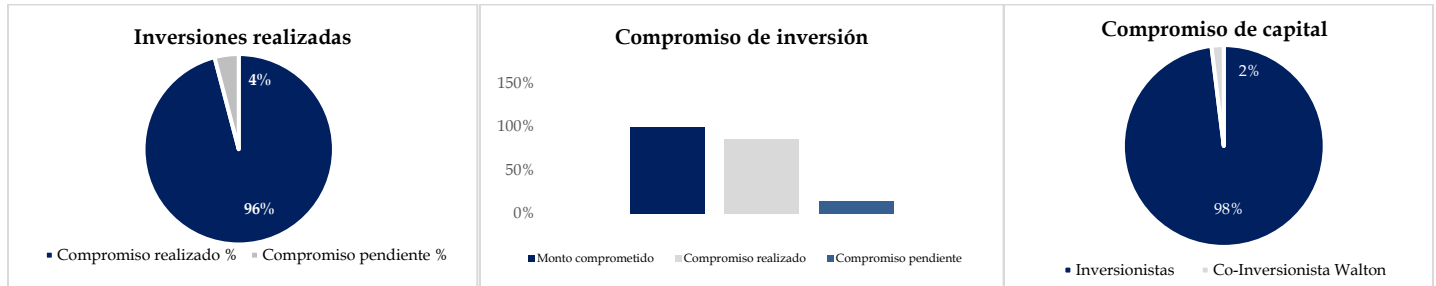
Figura 5.6

³ Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

Detalle de inversiones Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido Ares	US\$	3,950,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ³		3,758,462	95%
Compromiso pendiente	US\$	191,538	5%

Figura 5.7

A continuación, se muestra gráficamente el compromiso realizado por el Fideicomiso con el Fondo III 4958.



➤ Calendario de Inversiones y Desinversiones.

El Fideicomiso no tiene un calendario de inversiones y desinversiones previamente establecido. El objeto del Fideicomiso es invertir el Monto Destinado a Inversiones de Certificados Serie A en Inversiones durante el Periodo de Inversión. El monto a ser invertido y el momento en el cual será invertido dependerá del tipo de transacción, conocimiento del mercado y las circunstancias específicas en dicho momento, todo lo cual será evaluado por el Administrador, y no hay ninguna certeza de que el total del Monto Destinado a Inversiones de Certificados Serie A será invertido. La fecha de las Inversiones dependerá de varios factores. Incluyendo (i) las condiciones de mercado, incluyendo niveles de oferta y demanda, tasas de desempleo, competencia y precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento, (iii) consideraciones económicas, financieras, sociales y de otras medidas que pudieran afectar la Inversión; y (iv) otros factores que el Administrador tome en consideración al evaluar una potencial inversión.

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 31 de marzo de 2025 no se han realizado desinversiones por el Fideicomiso.

Resumen de Valuación por Valuador Independiente.

Valuación independiente del Fideicomiso CIB/3625 al 31 de marzo de 2025

Clave de pizarra WSMX3CK 21 D

Ares Real Estate Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.

Antecedentes a la valuación:

El 27 de mayo de 2021, el Fideicomiso CIB/3625 WSMX3CK 21 realizó a través de BIVA una emisión de certificados de la “Serie A” por un monto máximo de US\$197,500,000, siendo Ares Real Estate Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. el fideicomitente.

El objetivo de los certificados bursátiles es invertir (directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión y/ o Vehículos de Inversión que estén abiertos para invertir en ellos durante el Periodo de Inversión) en Activos Inmobiliarios en México, incluyendo, sin limitar, hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, residenciales, hospitalarios, instalaciones educativas, compañías desarrolladoras de terreno y bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México.

Conclusión de valor:

Certificados Serie A: Al 31 de marzo de 2025, el valor del Certificado de Capital de Desarrollo del Fideicomiso con clave WSMX3CK se muestra a continuación:

Valor justo por certificado –Enfoque de valuador independiente⁴ fue de US\$42.589151

Valor justo por certificado –Enfoque de amortización de gastos⁵ fue de US\$42.589151

Resumen de Valuación

⁴ Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación.

⁵ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios.

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso CIB/3625 (Clave de pizarra WSMX3CK 21D)

Abril 2025

Ares Real Estate México Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street Equity CKD III, 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. 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 27 de mayo de 2021, Walton Street Mexico CKD III, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Institucional Valores ("BIVA") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso CIB/3625 por un monto de USD 197.50 mm con fecha de vencimiento de 27 de mayo de 2031
- El objetivo de los certificados bursátiles es invertir (directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión y/ o Vehículos de Inversión que estén abiertos para invertir en ellos durante el Período de Inversión) en Activos Inmobiliarios en México, incluyendo, sin limitar, hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, residenciales, hospitalarios, instalaciones educativas, compañías desarrolladoras de terreno y bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	USD 42.589151
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	USD 42.589151

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

414 Capital

Resumen de Valuación

Cifras en USD

Conclusión

- Al 31 de marzo de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 42.59 (cuarenta y dos 59/100 USD)

Resumen de valuación

Inversiones en fideicomisos de Inv. 4958	Total
Valor en libros	244,402,749.00
Valor ajustado	244,402,749.00

Activos netos atribuibles a los tenedores (FRS) ¹	Por certificado	# certificados	Total ²
Valor en libros	42.589151	5,641,785	240,278,831.61
Valor ajustado	42.589151	5,641,785	240,278,831.61

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente³ USD 42.589151

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos⁴ USD 42.589151

Balance Pro-forma ajustado⁵

Activo		Pasivo	
F Efectivo	574,023.00	F Proveedores y otras cuentas por pagar	82,261.00
F Cuentas por cobrar partes relacionadas	-	F Partes relacionadas	-
F Impuestos por recuperar	123,816.00	F Impuestos por pagar	-
A Inversiones en fideicomisos de inv. 4958	244,402,749.00		
Total activos		Activos netos	245,018,327.00
245,100,588.00		Total Pasivo y patrimonio	245,100,588.00

Sensibilización de valuación⁶

Activos financieros a valor razonable	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	244,402,749.00	42.59	0.00%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 1)	256,622,886.45	44.71	+4.99%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 1)	232,182,611.55	40.47	-4.99%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 2)	281,063,161.35	48.96	+14.96%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 2)	207,742,336.65	36.22	-14.96%

Valuaciones históricas

	Período	Número de certificados	Valor certificado ¹	Patrimonio tenedores ²
Trimestre actual	2025.Q1	5,641,785	42.589151	240,278,831.61
Trimestre Previo 1	2024.Q4	5,641,785	40.784068	230,094,940.66
Trimestre Previo 2	2024.Q3	5,641,785	40.981740	231,210,165.87
Trimestre Previo 3	2024.Q2	5,641,785	39.756944	224,300,129.21

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso.

Al 31 de marzo de 2025 el Fideicomiso CIB/3625 contaba con las siguientes inversiones:

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso CIB/3625 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
4T 2021			
Inversión en fondo	Inversión en el fondo Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street 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 244,402,749	NAV reportado por el Administrador

Se incluye como “Anexo B” del presente reporte trimestral el Reporte de Valuador independiente del primer trimestre de 2025.

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

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.

Asimismo, 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 primer trimestre de 2025 y al 31 de marzo de 2025, no se han realizado pagos al Administrador por comisiones por administración o distribuciones por desempeño.

Información relevante del periodo.

Durante el primer trimestre de 2025 se presentaron los siguientes eventos relevantes en términos de lo dispuesto por el artículo 50, fracciones VII a X, y antepenúltimo párrafo de estas las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores (Circular Única de Emisoras), los cuales fueron transmitidos a la bolsa BIVA y a la CNBV, para su difusión al público inversionista:

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 4Q 2024.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 04/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Ratificación de Auditor Externo

Para obtener más información sobre el Canje serie 21D ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Por otra parte, se informa que no existieron cambios relacionados con factores de riesgo presentados en el prospecto de colocación.

También se indica que durante el periodo reportado no existen incumplimientos relevantes a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, Contrato de Administración y demás documentos de la emisión.

El Fideicomiso no tiene deudores relevantes que puedan poner en riesgo las obligaciones a cargo del Fideicomiso, por lo que el Fideicomiso no tiene riesgo de crédito.

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 relativa a 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 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 en la información reportada relativa a respecto de cualquier vehículo paralelo que invierta en los mismos proyectos que el fideicomiso emisor o inversionista con el que exista convenio de coinversión, los cambios en políticas o criterios de participación a las que se sujetarán estos y cualquier límite mínimo y máximo en su participación. Así como cambios en sus esquemas de pago.

No existen cambios en la información reportada relativa a cambios en 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 existen incumplimientos relevantes 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 acto 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 el presente reporte trimestral.

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

No existen cambios en la información reportada relativa a nombre del administrador del patrimonio del fideicomiso, derechos o valores fideicomitados, 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 relativa a información sobre el administrador del patrimonio del fideicomiso tal como la siguiente: su experiencia como administrador y los procedimientos que utiliza al realizar las funciones de administración para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados, tales como sistemas de cobranza, distribución de flujos provenientes de los activos, subcontratación de servicios, sistemas para generación de reportes, entre otros; tamaño, composición y crecimiento de todos los bienes, derechos o valores que administre u opere y que sean similares a los que integran el patrimonio del fideicomiso; cambios relevantes en los últimos tres ejercicios a sus políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación que realizará para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados.

No existen cambios en la información reportada relativa a que el Fideicomiso no cuenta con un administrador maestro.

No existen cambios en la información reportada relativa a términos y condiciones de las obligaciones de otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como inversionistas con los que existan convenios de coinversión, avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, así como la forma y/o procedimientos para hacerlas exigibles.

Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los valores, en su caso.

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

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

Asambleas generales de tenedores.

Durante este periodo no se celebraron Asambleas de Tenedores.

Asambleas de comité técnico.

Durante este periodo no se celebraron sesiones de Comité Técnico.

Desglose de miembros del Comité Técnico vigentes a la fecha presentación del reporte.

Durante el primer trimestre de 2025 no se llevaron a cabo cambios en la integración del Comité Técnico del Fideicomiso. Al 31 de marzo de 2025 la integración del Comité Técnico vigente es la siguiente.

MIEMBRO PROPIETARIO	MIEMBROS SUPLENTE
Edna Alejandra Olvera Gomez*	Jorge Alejandro Santiso Albarrán*
Juan Manuel Valle Pereña*	Francisco Javier Martínez García*
	Miguel Angel Corona Gaspar*
Miguel Luis Anaya Mora*	Héctor Gustavo Castañeda*
	Carlos Alan Fernández Márquez*
	Stefan Metzger Rodríguez*
	Yukio Carlos Gutiérrez Kumazawa Mirana*
Federico Martin del Campo Flores	Brett Benjamin Rose
Diego Gutiérrez Aguayo	Eduardo Guemez Sarre
Yosef Wiznitzer Eilemberg	Mariano Fernando Arzate Rodríguez
Mauricio Eduardo Deschamps González	Claudia Sanchez Martínez
	Alejandro Diaque Ballesteros
	Juan Carlos García Santacruz
	Santiago Robina Aguilar Cauz
	Manuel Fortes Gutiérrez
	Patrizio Di Toma Pérez Coeto

*Miembro independiente del Comité Técnico.

Audidores externos.

Se hace notar que el 20 de mayo de 2021, el Comité Técnico Inicial resolvió aprobar la designación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C, como Auditor Externo del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones 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.

Durante el primer trimestre de 2025 no se han realizado cambios en el Auditor Externo designado, KPMG es el auditor del Fideicomiso desde la emisión de los certificados.

Se hace constar que durante el primer trimestre del 2025 no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Durante el primer 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 Internacionales de Información Financiera “*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.

Al 31 de marzo de 2025 no existen cuentas por pagar ni por cobrar a partes relacionadas.

Contribuciones políticas hechas por la gerencia o cualesquiera personas asociadas a los fideicomisarios o funcionarios en las juntas de inversores.

Durante el periodo reportado el Administrador no tiene conocimiento de que se hayan realizado contribuciones políticas por la gerencia, los Fideicomitentes o la administración del Fideicomiso.

Resumen de los cambios en las políticas y/o procesos relativos al valor razonable.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en las políticas ni procesos relativos a la determinación del valor razonable de las inversiones.

Tasa Interna de Retorno (TIR).

La Tasa Interna de Retorno de las Inversiones en el Fideicomiso dependerán de las inversiones en los Vehículos de Inversión subyacentes los cuales son aprobados por la

Asamblea de Inversionistas. No se prevé un cálculo de Tasa Interna de Retorno para el Fideicomiso.

A continuación, se presenta la relación de gastos con respecto al capital comprometido.

		Trimestre actual (ene-mar 2025)	Acumulado año (ene-mar 2025)	Desde la emisión (abr 2021 – mar 2025)	% del Capital Comprometido
Gastos de emisión y mantenimiento	US\$	54,273	54,273	1,540,878	0.76%
Comisiones Bancarias		-	-	4,288	0.00%
Gastos sin comisión por administración	US\$	54,273	54,273	1,545,166	0.77%
Comisión por administración ⁶		-	-	-	0.00%
Total gastos	US\$	54,273	54,273	1,545,166	0.77%

Figura 8.3

Nota: Se están considerando gastos incurridos al 31 de marzo de 2025, sin incluir el IVA.

Información a revelar sobre riesgos significativos y la forma en que se gestionan.

Debido a múltiples riesgos e incertidumbres, incluyendo entre otros, riesgos en las tasas de interés, riesgos económicos, las condiciones y fluctuaciones en el mercado, las condiciones regulatorias y sus posibles modificaciones, eventos futuros desconocidos, los resultados o el desempeño futuro del portafolio proporcionados, podrían diferir materialmente de aquellos previstos y contemplados.

Ares y sus afiliadas, consideran que la información sobre resultados y desempeño de las inversiones se ha preparado sobre información, estimados y supuestos razonables; sin embargo, la información de eventos futuros es intrínsecamente incierta y la situación o los resultados futuros podrán ser y serán diferentes de aquellos proyectados.

Los retornos reales que se obtendrán de la inversión realizada podrían diferir materialmente de los retornos proyectados. los retornos proyectados no deberán considerarse como una declaración o como una garantía de que cualquier operación en específico reflejará algún desempeño en particular o de que tendrá o es posible que tenga algún resultado en particular o de que los inversionistas podrán evadir pérdidas, incluyendo pérdidas totales de sus inversiones. algunos datos e información numérica son aproximados, a menos que se indique lo contrario.

Las tasas internas de retorno proyectadas en relación con las inversiones son calculadas utilizando un modelo y se basan en supuestos establecidos por Ares, y sus afiliadas. los retornos proyectados se encuentran sujetos a ciertas limitaciones incluyendo la proyección de riesgos de mercado y de riesgos económicos. Los retornos reales que se obtendrán de las inversiones realizadas dependerán de, entre otros factores, los resultados de operación futuros, el valor de los activos y las condiciones de mercado al momento de realizarse la desinversión.

Las inversiones realizadas a través del Fideicomiso podrían no generar rendimientos o incluso tener rendimientos negativos, por lo tanto, no hay retornos garantizados.

El Fideicomiso no cuentan con una calificación crediticia emitida por una agencia calificadora autorizada.

⁶ La comisión por administración no se paga directamente por el Fideicomiso.

El Fideicomiso no presenta variación respecto a los riesgos y relaciones significativas incorporados en los Contratos de Fideicomiso y demás documentos de la emisión.

Cambios en los documentos de emisión del Fideicomiso.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en los documentos de emisión del Fideicomiso.

Cambios en la estrategia de inversión del Fideicomiso.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en las estrategias de inversión.

Reporte de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o Vehículos de Inversión.

Durante el periodo reportado no se obtuvieron financiamientos directamente por el Fideicomiso ni por el Fondo III 4958.

Cambios importantes en la entidad relativos a personas clave o directivos facultados para decidir sobre inversiones.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en personas claves o directivos facultados para tomar decisiones, ni en el equipo de trabajo del Fideicomiso.

Reporte de las Personas a las cuales les fueron otorgados poderes por el Fiduciario y resumen del ejercicio de dichos poderes.

Durante el periodo reportado no se otorgaron poderes por el Fiduciario del Fideicomiso.

Litigios en proceso o vigentes.

Durante el periodo reportado el Administrador no tiene conocimiento de que existan litigios en proceso ni vigentes para el Fideicomiso.

Reporte del cumplimiento de los Lineamientos de Inversión y Límites de Apalancamiento.

A la fecha del presente reporte la única inversión realizada por el Fideicomiso es la Inversión en el Fondo III 4958, la cual fue aprobada por la Asamblea de Tenedores y cumple con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso.

A la fecha no existen endeudamientos del Fideicomiso por lo que se encuentra en cumplimiento con los Límites de Apalancamiento.

Resumen general de las oportunidades de Inversiones.

Al 31 de diciembre del 2024 el Fideicomiso mantiene una oportunidad de inversión a través del vehículo de inversión identificado con el número 4958 denominado “Ares Real Estate México Fondo III 4958” (“Vehículo de Inversión Ares” o “Fondo III 4958”), realizando un compromiso de inversión por US\$197,500,000, el detalle del compromiso de inversión se muestra a continuación.

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ⁷		189,436,445	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	8,063,555	4%

Figura 5.6

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “Serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

Resumen de las operaciones derivadas celebradas por el Fideicomiso.

Durante el primer trimestre de 2025 no se celebraron operaciones financieras derivadas por el Fideicomiso.

Resumen del porcentaje del Monto Neto Destinado a Inversiones que haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Clausula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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” (“Vehículo de Inversión Ares” o “Fondo III 4958”), por un monto hasta por US\$197,500,000.

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

El compromiso de Ares corresponde al 2% de lo aportado al Fondo III 4958, el 0.77% de éste es a través del Fideicomiso.

Al 31 de marzo de 2025 se han realizado inversiones en el Fondo III 4958, incluyendo la participación de Ares, por US\$189,436,445, lo que representa un 96% del monto comprometido.

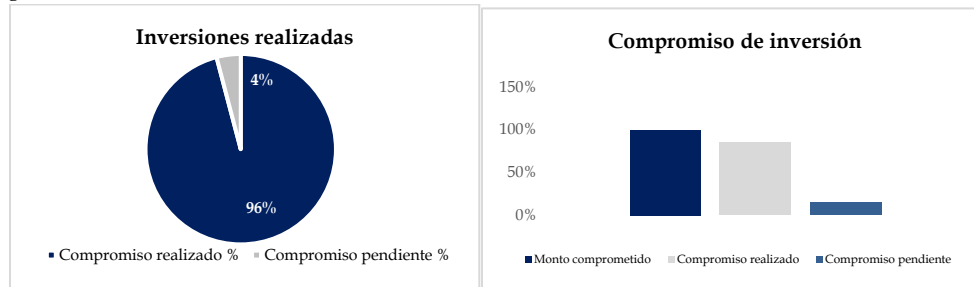
⁷ Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ^s		189,436,445	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	8,063,555	4%

Figura 5.6

Detalle de inversiones Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	3,950,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ^s		3,758,462	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	191,538	4%

Figura 5.7



Al 31 de marzo de 2025 se ha reconocido un valor razonable de inversión en el Fondo III 4958 de US\$244,402,749.

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	39.50%	jun-21	201,450,000	191,303,964	244,402,749	N/ A
				201,450,000	191,303,964	244,402,749	

Figura 5.1

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por los inversionistas al Fondo III 4958.

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante del inversionista	% Compromiso restante del inversionista	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	197,500,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		4,513,767	192,986,233	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		6,572,171	186,414,062	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		19,716,513	166,697,549	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		25,850,539	140,847,010	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		56,825,289	84,021,721	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(4,632,273)	88,653,994	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(4,257,762)	92,911,756	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		90,088	92,821,668	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		10,843,402	81,978,266	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		6,583,494	75,394,772	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		21,299,540	54,095,232	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		25,172,184	28,923,048	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		13,554,253	15,368,795	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		5,421,701	9,947,094	4%	Fondo III 4958
Aportación al 31/03/2025		US\$	187,552,906	9,947,094	4%	

Figura 5.2

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por Ares a través del Fideicomiso al Fondo III 4958.

^s Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante de Ares	% Compromiso restante de Ares	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	3,950,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		90,275	3,859,725	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		131,443	3,728,282	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		394,330	3,333,952	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		517,011	2,816,941	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		1,136,506	1,680,435	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(92,645)	1,773,080	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(85,155)	1,858,235	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		1,802	1,856,433	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		216,868	1,639,565	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		131,670	1,507,895	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		425,991	1,081,904	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		503,444	578,461	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		271,085	307,376	8%	Fondo III 4958
Decimo primera	21/12/2023		108,434	198,942	4%	Fondo III 4958
Aportación al 31/03/2025		US\$	3,751,058	198,942	4%	

Figura 5.3

Derivado de la entrada de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 el porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Fondo disminuyó quedando en 39.50%, esto no implica cambios en el monto comprometido de inversión del Fideicomiso.

Inversión		Monto Comprometido	Monto Invertido	Monto Comprometido pendiente	% Invertido	% Pendiente
Fondo III 4958	US\$	201,450,000	191,303,964	10,146,036	96%	4%
Total	US\$	201,450,000	191,303,964	10,146,036	96%	4%

Figura 5.5

Resumen respecto de cualesquier Gastos de Inversión incurridos en operaciones que el Administrador determine que dejaron de ser viables (*dead deal costs*).

Durante el primer trimestre de 2025 no se realizaron inversiones determinadas como “no viables” (*dead deal costs*).

Resumen de los montos de capital permanente para cada Inversión.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Clausula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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 hasta por US\$197,500,000. Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

Para mayor detalle ver información en el *numeral 2 inciso d. inversiones realizadas* de este reporte trimestral.

Información financiera destacada.

Durante el periodo reportado no existe información adicional a revelar por el Fideicomiso.

Notas finales.

No existen notas aclaratorias del presente reporte trimestral.

Hechos posteriores.

No hay hechos posteriores que reportar

6. CONTRATOS Y ACUERDOS.

➤ Contrato de fideicomiso.

El 16 de abril de 2021, Ares, en su carácter de fideicomitente; y el Fiduciario, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3625 denominado “Ares Real Estate México CKD 3 número CIB/3625” (según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado, renovado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, el “Contrato de Fideicomiso”), mismo que fue modificado a través del Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión (el “Convenio Modificatorio” o el “Convenio”) de fecha 20 de mayo de 2021 y del Segundo Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 19 de julio de 2023 (el “Contrato de Fideicomiso”), que celebran Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V., en su carácter de fideicomitente, co inversionista y fideicomisario en segundo lugar (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 Fiduciario, las “Partes”), compareciendo al presente Convenio Modificatorio, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, derivado de adquirir conforme al presente Convenio Modificatorio, el carácter de representante común de los Tenedores (en dicho carácter, el “Representante Común”), y Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V., derivado de adquirir conforme al presente 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.

➤ Contrato de Administración.

Contrato de Administración de fecha 20 de mayo de 2021, (el “Contrato”) celebrado entre Ares Real Estate Mexico Managers III, 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, y Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V., “Ares”. El Contrato de Administración se celebra de conformidad con lo dispuesto en el inciso (u) de la Cláusula 2.4 y la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador en este acto declara, a través de sus representantes legales, en la fecha del Contrato, que:

(a) es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México.

(b) cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes (corporativas y de cualquier otra naturaleza) para celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato de conformidad con sus términos;

(c) la celebración y el cumplimiento del Contrato no viola o constituye un incumplimiento de (i) cualquier disposición de los estatutos sociales, acta constitutiva, o cualquier otro documento constitutivo del Administrador; o (ii) cualquier convenio, contrato, licencia, resolución u orden de la cual el Administrador sea parte o por la cual el Administrador o cualquiera de sus activos esté sujeto; o (iii) cualquier ley, reglamento, norma, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable al Administrador;

(d) salvo por las autorizaciones y aprobaciones que han sido obtenidas y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato, ni para cumplir con o llevar a cabo sus obligaciones conforme al presente Contrato, mismo que es legal, válido y exigible en contra del Administrador de conformidad con sus términos, sujeto a las leyes de quiebra, insolvencia y similares que afecten la exigibilidad de los derechos de acreedores en general;

(e) no existe, y 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 Administrador o sus propiedades que afecte la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato; y

(f) las personas que celebran el Contrato en su nombre y representación cuentan con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el Contrato.

(g) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un código de ética que es aplicable a la conducta de su personal y el tipo de inversiones en las que participa;

(h) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con políticas de contratación, y el Administrador mantendrá un registro de terceros proveedores de servicios que presten servicios al Contrato de Fideicomiso;

(i) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un manual de procesos de inversión y un manual de procesos de riesgo;

(j) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un sistema de información automatizado para la elaboración de los reportes financieros del Fideicomiso; y

(k) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un plan de continuidad de negocio y un plan de recuperación de desastres.

El Fiduciario en este acto declara, a través de su delegado fiduciario, en la fecha del Contrato que:

(a) es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.

(b) es su intención y deseo celebrar el presente Contrato para cumplir y satisfacer los Fines del Fideicomiso, así como para cumplir con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración y de la Ley Aplicable;

(c) salvo por las autorizaciones y aprobaciones que han sido obtenidas y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el Contrato, ni para cumplir con o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en los términos del Contrato de Administración, las cuales son legales, válidas, obligatorias y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus respectivos términos; y

(d) sus delegados fiduciarios cuentan con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el Contrato de Administración en su representación y para válidamente obligar al Fiduciario en los términos del mismo.

7. ANEXOS.

Anexo A.

Estados Financieros no auditados del Fideicomiso al 31 de marzo de 2025, mismos que fueron proporcionados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), a la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) y al público inversionista a través de la BIVA, el día 30 de abril de 2025 de conformidad con el inciso c) de la Cláusula 14.3. del Fideicomiso.

Anexo B.

Reporte de Valuador Independiente al 31 de marzo de 2025.

Anexo C.

Anexo AA Circular Única de Emisoras.

Agradecemos como siempre la confianza que han depositado en nosotros y reiteramos el compromiso de todo el equipo para el cumplimiento exitoso de los Fines del Fideicomiso.

Atentamente,

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

Administrador

Estados Financieros no auditados del Fideicomiso al 31 de marzo de 2025

Reporte de Valuador Independiente al 31 de marzo de 2025

Anexo C
Anexo AA Circular Única de Emisoras

CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO
IRREVOCABLE NÚMERO CIB/3625

WSMX3CK 21D

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 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.

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.



CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO
IRREVOCABLE NÚMERO CIB/3625

WSMX3CK 21D

Reporte Trimestral del Administrador que se presenta de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3625 correspondiente al segundo trimestre de 2025.

La información contenida en el presente informe trimestral ha sido preparada con base en la información del Fideicomiso Irrevocable Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/3625 por el período comprendido entre el 1° de abril y el 30 de junio de 2025.

Cuando se hace referencia en este reporte trimestral a “dólares” o “US\$” o “\$”, nos referimos a dólares americanos; asimismo, cuando hacemos referencia a “pesos” nos referimos a pesos mexicanos.

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 Fideicomiso.

Av. Paseo de las Palmas número 1005, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo,
C.P. 11000, Ciudad de México, México. Tel. + 52 (55) 59804875



ADMINISTRADOR
ARES REAL ESTATE MÉXICO MANAGERS
III, S. DE R.L. DE C.V.



FIDUCIARIO
CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE

Clave y Serie:	WSMX3CK 21D
Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A (considerando las Llamadas de Capital):	US\$197,500,000 dólares.
Monto Emisión Inicial Certificados Serie A:	US\$39,500,000 dólares.
Número de Certificados Emisión Inicial:	39,500 Certificados Serie A.
Precio de Colocación Emisión Inicial:	US\$1,000 por cada Certificado Serie A.
Plazo de vigencia de la Emisión:	3,652 días, equivalentes a 120 meses, equivalentes a aproximadamente 10 años contados a partir de la fecha de emisión de los Certificados Serie A, en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Tipo de oferta:	Oferta primaria nacional pública restringida en México.
Fecha de Liquidación Emisión Inicial:	27 de mayo de 2021
Monto de la Primera Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$18,993,000 dólares.
Número de Certificados Serie A de la Primera Llamada de Capital:	37,986 Certificados Serie A.
Precio de Colocación Primera Llamada de Capital:	US\$500 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación Primer Llamada de Capital:	10 de noviembre de 2021
Monto de la Segunda Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$56,897,000 dólares.
Número de Certificados Serie A de la segunda Llamada de Capital:	227,588 Certificados Serie A.
Precio de Colocación Segunda Llamada de Capital:	US\$250 por cada Certificado Serie A.

Fecha de Liquidación Segunda Llamada de Capital:	30 de marzo de 2022
Monto de la tercera Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$2,498,375 dólares
Número de Certificados Serie A de la tercera Llamada de Capital:	19,987 Certificados Serie A.
Precio de Colocación tercera Llamada de Capital:	US\$125 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación tercera Llamada de Capital:	16 de agosto de 2022.
Monto de la cuarta Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$6,499,000 dólares
Número de Certificados Serie A de la cuarta Llamada de Capital:	103,984 Certificados Serie A.
Precio de Colocación cuarta Llamada de Capital:	US\$62.50 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación cuarta Llamada de Capital:	2 de diciembre de 2022.
Monto de la quinta Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$21,699,468.75 dólares
Número de certificados Serie A de la quinta Llamada de Capital:	694,383 Certificados Serie A.
Precio de colocación quinta Llamada de Capital:	US\$31.25 por cada Certificado Serie A.
Fecha de liquidación quinta Llamada de Capital:	2 de marzo de 2023.
Monto de la sexta Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$25,199,750 dólares
Número de Certificados Serie A de la sexta llamada de capital:	1,612,784 Certificados Serie A.
Precio de colocación sexta llamada de capital:	US\$15.625 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación sexta llamada de capital:	5 de julio de 2023.

Monto de la séptima llamada de capital certificados Serie A:	US\$13,599,915 dólares
Número de certificados Serie A de la séptima llamada de capital:	1,740,789 Certificados Serie A.
Precio de colocación séptima llamada de capital:	US\$7.8125 por cada Certificado Serie A.
Fecha de liquidación séptima llamada de capital:	8 de agosto de 2023.
Número total de certificados Serie A después de la séptima llamada de capital:	4,477,001 Certificados Serie A.
Monto de la octava llamada de capital certificados Serie A:	US\$4,549,937.50 dólares
Número de certificados Serie A de la octava Llamada de Capital:	1,164,784 Certificados Serie A.
Precio de colocación octava llamada de Capital:	US\$3.90625 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación octava llamada de Capital:	11 de enero de 2024.
Número total de Certificados Serie A después de la octava llamada de capital:	5,641,785 Certificados Serie A.
Fiduciario:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Fideicomiso:	Fideicomiso Irrevocable Ares Real Estate Mexico CKD 3 número CIB/3625.
Fecha de constitución del Fideicomiso:	16 de abril de 2021.
Fideicomitente:	Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores.
Administrador:	Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Bolsa de Valores:	Bolsa Institucional de Valores (BIVA).
Depositorio:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Intermediario Colocador:	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
Posibles inversionistas:	Inversionistas institucionales mexicanos e inversionistas mexicanos calificados para participar en ofertas públicas restringidas, cuando sus lineamientos de inversión permitan expresamente dicha inversión.
Oficinas del Administrador:	Av. Paseo de las Palmas #1005 Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México.
Oficinas del Fiduciario:	Av. General Mariano Escobedo número 595 Torre B piso 8, Rincón del Bosque, Bosque de Chapultepec Primera Sección, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11580, Ciudad de México.

ÍNDICE

1.	ESTADOS FINANCIEROS NO AUDITADOS DEL FIDEICOMISO.....	7
2.	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....	7
a.	Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.....	8
b.	Compromisos de Capital.....	11
c.	Resumen de Llamadas de Capital.....	12
d.	Inversiones realizadas.....	24
e.	Reconocimiento de los cambios en valor razonable de las inversiones.....	27
f.	Desinversiones realizadas por el Fideicomiso.....	27
g.	Activos netos del Fideicomiso.....	28
h.	Resultados netos del Fideicomiso.....	28
i.	Reporte de los ingresos recibidos por el Fideicomiso.....	29
j.	Reporte de los gastos de mantenimiento y de administración incurridos por el Fideicomiso.....	29
k.	Cumplimiento de obligaciones fiscales.....	30
l.	Resumen de Distribuciones realizadas por el Fideicomiso.....	30
m.	Gastos relacionados con las inversiones.....	30
3.	ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	31
4.	ESTADO DE CUENTA DE CAPITAL.....	32
5.	ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO.....	34
	Comentarios de la gerencia sobre cambios significativos realizados en el periodo reportado.....	36
	Información a revelar sobre cambios significativos en las inversiones realizadas.....	36
	Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.....	36
	Resumen de Valuación por Valuador Independiente.....	38
	Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.....	41
	Información relevante del periodo.....	41
	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los valores, en su caso.....	47
	Asambleas generales de tenedores.....	47
	Asambleas de comité técnico.....	47
	Desglose de miembros del Comité Técnico vigentes a la fecha presentación del reporte.....	47
	Audidores externos.....	48

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	48
Contribuciones políticas hechas por la gerencia o cualesquiera personas asociadas a los fideicomisarios o funcionarios en las juntas de inversores.....	48
Resumen de los cambios en las políticas y/o procesos relativos al valor razonable.	48
Tasa Interna de Retorno (TIR).....	49
Información a revelar sobre riesgos significativos y la forma en que se gestionan.....	49
Cambios en los documentos de emisión del Fideicomiso.....	50
Cambios en la estrategia de inversión del Fideicomiso.....	50
Reporte de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o Vehículos de Inversión.	50
Cambios importantes en la entidad relativos a personas clave o directivos facultados para decidir sobre inversiones.	50
Reporte de las Personas a las cuales les fueron otorgados poderes por el Fiduciario y resumen del ejercicio de dichos poderes.	50
Litigios en proceso o vigentes.	50
Reporte del cumplimiento de los Lineamientos de Inversión y Límites de Apalancamiento.	50
Resumen general de las oportunidades de Inversiones.	51
Resumen de las operaciones derivadas celebradas por el Fideicomiso.	51
Resumen del porcentaje del Monto Neto Destinado a Inversiones que haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento.....	51
Resumen respecto de cualesquier Gastos de Inversión incurridos en operaciones que el Administrador determine que dejaron de ser viables (dead deal costs).....	53
Resumen de los montos de capital permanente para cada Inversión.	53
Información financiera destacada.....	54
Notas finales.	54
Hechos posteriores.....	54
6. CONTRATOS Y ACUERDOS.....	Error! Bookmark not defined.
7. ANEXOS.....	58
Anexo A.....	58
Anexo B.	58
Anexo C.....	58

1. ESTADOS FINANCIEROS NO AUDITADOS DEL FIDEICOMISO.

Se adjuntan al presente reporte trimestral como **“Anexo A”**, los Estados Financieros No Auditados del Fideicomiso Al 30 de junio de 2025, mismos que fueron proporcionados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), a la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) y al público inversionista a través del portal de BIVA, el día 28 de julio de 2025, de conformidad con el inciso c) de la Cláusula 14.3. del Fideicomiso.

2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.

Estimados Inversionistas:

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3625 denominado Fideicomiso “Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/3625” (el “Fideicomiso”) 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 20 de mayo de 2021 y del Segundo Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 19 de julio de 2023) , celebrado entre Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. R.L. de C.V “Ares”, como fideicomitente, co-inversionista y como fideicomisario en segundo lugar; Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V., como 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 (el “Representante Común”) de los Tenedores y a la Oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, sujetos a Llamadas de Capital, por un monto máximo de la emisión de certificados “Serie A” de US\$197,500,000, considerando llamadas de capital. El 27 de mayo de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 39,500 Certificados “Serie A” a un precio de US\$1,000 (mil dólares) cada uno, el monto de emisión inicial es de US\$39,500,000. El 10 de noviembre de 2021 se realizó la liquidación de la primera llamada de capital de 37,986 Certificados “Serie A” a un precio de US\$500 (quinientos dólares) cada uno, el monto de la llamada es de US\$18,993,000. El 30 de marzo de 2022 se realizó la liquidación de la Segunda llamada de Capital de 227,588 Certificados “Serie A” a un precio de US\$250 (doscientos cincuenta dólares) cada uno, el monto de la llamada es de US\$56,897,000. El 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera llamada de Capital de 19,987 Certificados “Serie A” a un precio de US\$125 (ciento veinticinco dólares) cada uno, el monto de la llamada es de US\$2,498,375. El 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta llamada de capital de 103,984 Certificados “Serie A” a un precio de US\$62.50 (sesenta y dos dólares 50/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$6,499,000. El 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta llamada de capital de 694,383 Certificados “Serie A” a un precio de US\$31.25 (treinta y un dólares 25/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$21,699,469. El 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta llamada de capital de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.63 (quince dólares 63/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$25,199,750. El 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima llamada de capital de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 (siete dólares 8125/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$13,599,915. El 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava llamada de capital de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 (tres dólares 90625/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937.

Al respecto, por medio de la presente y en cumplimiento con el inciso (a) de la Cláusula 14.4 del Fideicomiso, les hacemos llegar el siguiente Reporte Trimestral del Administrador del Fideicomiso, correspondiente al segundo trimestre de 2025.

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 del Fideicomiso.

a. Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.

El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo una oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, por un monto máximo de la emisión (considerando llamadas de capital) de US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares) a través de 197,500 Certificados.

El 27 de mayo de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 39,500 Certificados “Serie A” a un precio de US\$1,000 (mil dólares) cada uno, el monto de emisión inicial es de US\$39,500,000 (treinta y nueve millones quinientos mil dólares).

El 26 de octubre de 2021 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la primera llamada de capital del Fideicomiso, el 10 de noviembre de 2021 se liquidó la primera emisión adicional por 37,986 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$500 (quinientos dólares) cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es de US\$18,993,000 (dieciocho millones novecientos noventa y tres mil dólares).

El 15 de marzo de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la segunda llamada de capital del Fideicomiso, el 30 de marzo de 2022 se liquidó la segunda emisión adicional por 227,588 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$250 (doscientos cincuenta dólares) cada uno; el monto total de la segunda emisión adicional es de US\$56,897,000 (cincuenta y seis millones ochocientos noventa y siete mil dólares).

El 2 de agosto de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la tercera llamada de capital del Fideicomiso, el 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera emisión adicional por 19,987 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$125 (ciento veinticinco dólares) cada uno; el monto total de la tercera emisión adicional es de US\$2,498,375 (dos millones cuatrocientos noventa y ocho mil trescientos setenta y cinco dólares).

El 16 de noviembre de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la cuarta llamada de capital del Fideicomiso, el 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta emisión adicional de 103,984 Certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 (sesenta y dos dólares 50/100) cada uno; el monto total de la cuarta emisión adicional es de US\$6,499,000 (seis millones cuatrocientos noventa y nueve mil dólares).

El 15 de febrero de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la quinta llamada de capital del Fideicomiso, el 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta emisión adicional de 694,383 Certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 (treinta y uno dólares 25/100) cada uno, el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469 (veintiún millones seiscientos noventa y nueve mil cuatrocientos sesenta y nueve dólares).

El 20 de junio de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la sexta llamada de capital del Fideicomiso, el 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta emisión adicional de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.625 (quince dólares 625/100) cada uno, el monto total de la emisión adicional es de US\$25,199,750 (veinticinco millones ciento noventa y nueve mil setecientos cincuenta dólares).

El 25 de julio de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la séptima llamada de capital del Fideicomiso, el 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima emisión adicional de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 (siete dólares 8125/100) cada uno, el monto total de la emisión adicional es de US\$13,599,915 (trece millones quinientos noventa y nueve mil novecientos quince dólares).

El 21 de diciembre de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la octava llamada de capital del Fideicomiso, el 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava emisión adicional de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 (tres dólares 90625/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937 (cuatro millones quinientos cuarenta y nueve mil novecientos treinta y siete dólares).

En febrero de 2025, 2024, 2023 y 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de US\$45,422, US\$20,995, US\$2 y US\$23,081, respectivamente.

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán destinados principalmente para realizar Inversiones conforme a lo descrito en el Prospecto de colocación, a la fecha de presentación de este reporte trimestral no ha cambiado el destino de los recursos de la emisión reportado.

Al 30 de junio de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente ascendía a US\$242,208,234, como se detalla a continuación.

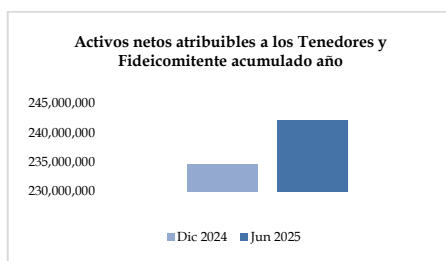
Descripción	Número de certificados	Valor de los Certificados		Monto
Emisión inicial	39,500	\$1,000.00000	US\$	39,500,000
Primera llamada de capital	37,986	\$500.00000		18,993,000
Segunda llamada de capital	227,588	\$250.00000		56,897,000
Tercera llamada de capital	19,987	\$125.00000		2,498,375
Cuarta llamada de capital	103,984	\$62.50000		6,499,000
Quinta llamada de capital	694,383	\$31.25000		21,699,469
Sexta llamada de capital	1,612,784	\$15.62500		25,199,750
Séptima llamada de capital	1,740,789	\$7.81250		13,599,915
Octava llamada de capital	1,164,784	\$3.90625		4,549,937
Aportación de Fideicomitente				3,758,462
Distribución de ISR				(89,500)
Cambios en el valor razonable de la inversión				49,102,826
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			US\$	242,208,234

Figura 1.1

A continuación, se presenta la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por los periodos de tres y seis meses y desde la emisión terminados el 30 de junio de 2025.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	Trimestre actual (abr-jun 2025)	Acumulado año (ene-jun 2025)	Desde la emisión (abril 2021-jun 2025)
Activos netos al inicio del periodo	245,018,328	234,633,560	0
Aportaciones de los inversionistas	0	0	193,194,903
Cambios en el valor razonable de la inversión	-2,810,094	7,620,096	49,102,826
Distribución de ISR a los Tenedores		-45,422	-89,495
Activos netos al final del periodo	242,208,234	242,208,234	242,208,234

Figura 2.1

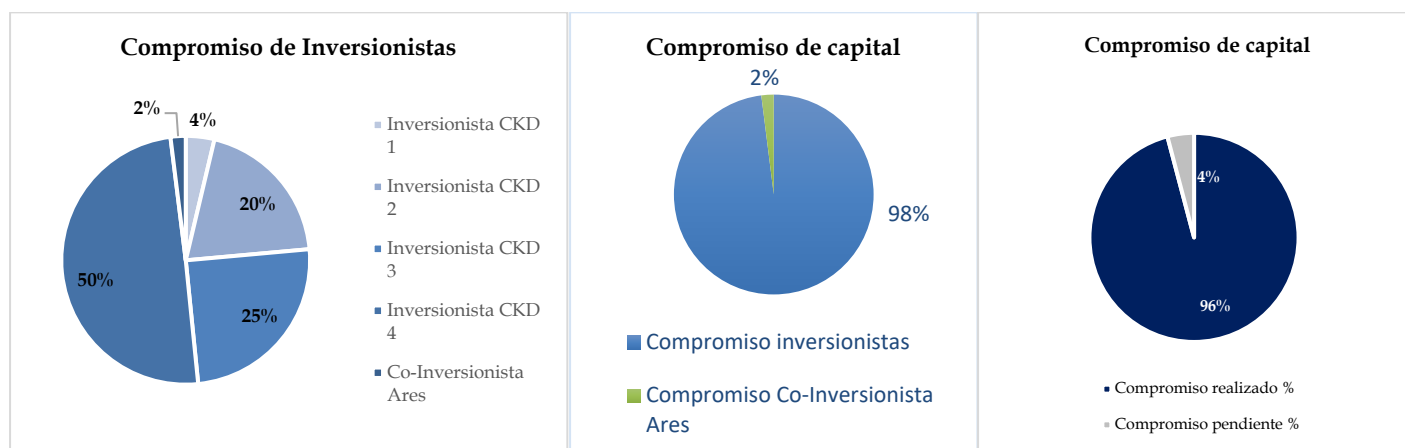


b. Compromisos de Capital.

Detalle de compromiso de capital realizados por los inversionistas.

Inversionista		Compromiso total	% Compromiso total	Compromiso contribuido	Compromiso pendiente	Compromiso contribuido %	Compromiso pendiente %
Inversionista CKD 1	US\$	7,500,000	4%	(7,185,215)	314,785	96%	4%
Inversionista CKD 2		40,000,000	20%	(38,365,570)	1,634,430	96%	4%
Inversionista CKD 3		50,000,000	25%	(47,956,633)	2,043,367	96%	4%
Inversionista CKD 4		100,000,000	50%	(95,929,028)	4,070,972	96%	4%
Total Inversionistas CKD		197,500,000	98%	(189,436,446)	8,063,554		
Co-Inversionista Ares		3,950,000	2%	(3,758,462)	191,538		
Total inversionistas más Ares	US\$	201,450,000	100%	(193,194,908)	8,255,092	96%	4%

Figura 3.1



Compromiso de inversionistas.

El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo una oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios "Serie A", por un monto máximo de la emisión (considerando llamadas de capital) de US\$197,500,000. Al 30 de junio de 2025 se han realizado aportaciones, incluyendo la emisión inicial, la primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima y octava llamada de capital por US\$189,436,446, el compromiso restante de los inversionistas es de US\$8,063,554.

Compromiso inversionistas		Monto	%
Monto comprometido ¹	US\$	197,500,000	100%
Compromiso contribuido		189,436,446	96%
Compromiso pendiente	US\$	8,063,554	4%

Figura 3.2

Compromiso Co-Inversión Ares.

De conformidad con la cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso el Compromiso de Co-Inversión de Certificados Serie A es invertir, directa o indirectamente, en el Fideicomiso o en los Vehículos de Inversión un monto mínimo equivalente al 2% (dos por ciento) del monto total invertido por el Fideicomiso en cualesquier Inversión realizada exclusivamente con los

¹ Incluye emisión inicial más llamadas de capital.

recursos derivados de la emisión de Certificados Serie A (incluyendo los gastos relacionados con dicha Inversión). El monto total comprometido por el Co-Inversionista Ares es de US\$3,950,000.

Al 30 de junio de 2025 se han realizado aportaciones por el Co-inversionista Ares por US\$3,758,462, el compromiso restante es de US\$191,538.

Compromiso Ares		Monto	%
Monto comprometido	US\$	3,950,000	100%
Compromiso contribuido		3,758,462	95%
Compromiso pendiente	US\$	191,538	5%

Figura 3.3

c. Resumen de Llamadas de Capital.

El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo una oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, por un monto máximo de la emisión (considerando llamadas de capital) de US\$197,500,000 a través de 197,500 Certificados. El 27 de mayo de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 39,500 Certificados “Serie A” a un precio de US\$1,000 cada uno, el monto de emisión inicial es de US\$39,500,000.

El 10 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional por 37,986 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$500 cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es de US\$18,993,000.

El 30 de marzo de 2022 se realizó la liquidación de la segunda Llamada de Capital de 227,588 Certificados “Serie A” a un precio de US\$250 cada uno, el monto de la segunda emisión adicional es de US\$56,897,000.

El 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera llamada de capital por 19,987 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$125 cada uno; el monto total de la tercera emisión adicional es de US\$2,498,375.

El 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta llamada de capital por 103,984 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 cada uno; el monto total de la cuarta emisión adicional es de US\$6,499,000.

El 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta llamada de capital de 694,383 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 cada uno; el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469.

El 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta llamada de capital de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.63 cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$25,199,750.

El 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima llamada de capital de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$13,599,915.

El 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava llamada de capital de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937.

En febrero de 2025, 2024, 2023 y 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Co-Inversionista Ares correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de US\$45,422, US\$20,995, US\$2 y US\$23,081, respectivamente.

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en una oferta pública restringida, en cualquier Emisión realizada en términos del Contrato de Fideicomiso, o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión y del Título correspondiente, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se compromete con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital, por los montos, en las fechas y conforme a los términos de dicha llamada de capital.

Existe una ventana de al menos 10 días hábiles para que los tenedores respondan a las solicitudes de llamadas de capital.

A continuación, se presenta un resumen de las llamadas de capital realizadas Al 30 de junio de 2025.

Compromiso de capital		
Emisión inicial	US\$	39,500,000
Primera llamada de capital		18,993,000
Segunda llamada de capital		56,897,000
Tercera llamada de capital		2,498,375
Cuarta llamada de capital		6,499,000
Quinta llamada de capital		21,699,469
Sexta llamada de capital		25,199,750
Séptima llamada de capital		13,599,915
Octava llamada de capital		4,549,937
Total inversionistas	US\$	189,436,446
Aportaciones Co-Inversionista Ares		3,758,462
Total (incluida la participación Ares)	US\$	193,194,908

Figura 2.2

➤ Emisión Inicial.

Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
CIB/3625	Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625	
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	5/21/2021	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	5/27/2021	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	-	-
Monto llamado (Aviso actual):	39,500,000	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	39,500,000	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	197,500,000	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	197,500,000	
Capital llamado (Aviso actual)	(39,500,000)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	158,000,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	-	-
% de participación	0.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	39,500,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	39,500,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	39,500,000	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	39,500,000	
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas		

Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	39,500,000	Disminución	(39,500,000)	39,500,000

➤ **Primera llamada de Capital.**

Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
CIB/3625		Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	10/26/2021	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	11/10/2021	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	39,500,000	-
Monto llamado (Aviso actual):	18,993,000	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	58,493,000	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	158,000,000	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	39,500,000	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	158,000,000	
Capital llamado (Aviso actual)	(18,993,000)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	139,007,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	39,500,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	18,993,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	58,493,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	18,993,000	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	18,993,000	
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas		

Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	18,993,000	Disminución	(18,993,000)	18,993,000

➤ Segunda llamada de Capital.

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
CIB/3625		Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	03/15/2022	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	03/30/2022	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	58,493,000	-
Monto llamado (Aviso actual):	56,897,000	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	115,390,000	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	139,007,000	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	58,493,000	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	139,007,000	
Capital llamado (Aviso actual)	(56,897,000)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	82,110,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	58,493,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	56,897,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	115,390,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	56,897,000	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	56,897,000	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas

Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	56,897,000	Disminución	(56,897,000)	56,897,000

➤ **Tercera llamada de Capital.**

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones

CIB/3625	Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625	
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	08/02/2022	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	08/16/2022	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	115,390,000	-
Monto llamado (Aviso actual):	2,498,375	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	117,888,375	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	82,110,000	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	115,390,000	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	82,110,000	
Capital llamado (Aviso actual)	(2,498,375)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	79,611,625	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	115,390,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	2,498,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	117,888,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	2,498,375	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	2,498,375	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas

Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	2,498,375	Disminución	(2,498,375)	2,498,375

➤ Cuarta llamada de Capital.

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
CIB/3625		Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	11/16/2022	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	12/02/2022	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	117,888,375	-
Monto llamado (Aviso actual):	6,499,000	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	124,387,375	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	79,611,625	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	117,888,375	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	79,611,625	
Capital llamado (Aviso actual)	(6,499,000)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	73,112,625	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	117,888,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	6,499,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	124,387,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	6,499,000	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	6,499,000	
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas		

Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	6,499,000	Disminución	(6,499,000)	6,499,000

➤ Quinta llamada de Capital.

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
CIB/3625		Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	02/15/2023	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	03/02/2023	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	124,387,375	-
Monto llamado (Aviso actual):	21,699,469	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	146,086,844	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	73,112,625	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	124,387,375	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	73,112,625	
Capital llamado (Aviso actual)	(21,699,469)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	51,413,156	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	124,387,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	21,699,469	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	146,086,844	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	21,699,469	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	21,699,469	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	21,699,469	Disminución	(21,699,469)	21,699,469

➤ Sexta llamada de Capital.

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
CIB/3625		Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	06/20/2023	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	07/05/2023	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	146,086,844	-
Monto llamado (Aviso actual):	25,199,750	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	171,286,594	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	51,413,156	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	146,086,844	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	51,413,156	
Capital llamado (Aviso actual)	(25,199,750)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	26,213,406	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	146,086,844	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	25,199,750	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	171,286,594	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	25,199,750	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	25,199,750	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	25,199,750	Disminución	(25,199,750)	25,199,750

➤ Séptima llamada de Capital.

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones					
CIB/3625		Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625			
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo					
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):		25/07/2023			
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):		08/08/2023			
Moneda:		USD			
Compromiso GP:		3,950,000			
Compromiso Inversionistas:		197,500,000			
Compromiso Total (GP + LPs)		201,450,000			
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)		Aportaciones		(Distribuciones)	
Monto Acumulado (antes del aviso actual):		171,286,594		-	
Monto llamado (Aviso actual):		13,599,915		-	
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):		184,886,508		-	
Sección B: Información de inversionistas					
Inversionista:		Acumulado Inversionistas			
Compromiso total del inversionista		197,500,000			
% de participación en el compromiso total		98.00%			
% de cuenta de capital (% NAV)		98.00%			
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)		26,213,406			
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)		171,286,594			
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)		-			
Balance / Totales					
Compromiso no realizado					
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)		26,213,406			
Capital llamado (Aviso actual)		(13,599,915)			
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)		12,613,492			
Llamadas de Capital / Distribuciones		Aportaciones		(Distribuciones)	
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):		171,286,594		-	
% de participación		98.00%		0.00%	
Monto de llamada de capital (Aviso actual):		13,599,915		-	
% de participación		98.00%		0.00%	
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):		184,886,508		-	
% de participación		98.00%		0.00%	
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):		13,599,915			
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):		-			
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):		13,599,915			
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	13,599,915	Disminución	(13,599,915)	13,599,915

➤ Octava llamada de Capital.

Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones					
CIB/3625		Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/ 3625			
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo					
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):		21/12/2023			
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):		11/01/2024			
Moneda:		USD			
Compromiso GP:		3,950,000			
Compromiso Inversionistas:		197,500,000			
Compromiso Total (GP + LPs)		201,450,000			
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)		Aportaciones		(Distribuciones)	
Monto Acumulado (antes del aviso actual):		184,886,508		-	
Monto llamado (Aviso actual):		4,549,937		-	
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):		189,436,445		-	
Sección B: Información de inversionistas					
Inversionista:		Acumulado Inversionistas			
Compromiso total del inversionista		197,500,000			
% de participación en el compromiso total		98.00%			
% de cuenta de capital (% NAV)		98.00%			
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)		12,613,492			
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)		184,886,508			
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)		-			
Balance / Totales					
Compromiso no realizado					
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)		12,613,492			
Capital llamado (Aviso actual)		(4,549,937)			
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)		8,063,555			
Llamadas de Capital / Distribuciones		Aportaciones		(Distribuciones)	
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):		184,886,508		-	
% de participación		98.00%		0.00%	
Monto de llamada de capital (Aviso actual):		4,549,937		-	
% de participación		98.00%		0.00%	
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):		180,336,570		-	
% de participación		98.00%		0.00%	
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):		4,549,937			
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):		-			
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):		4,549,937			
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	4,549,937	Disminución	(4,549,937)	4,549,937

d. Inversiones realizadas.

➤ Compromiso de inversión Fondo III 4958.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Cláusula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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 hasta por US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares).

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ²		189,436,446	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	8,063,554	4%

Figura 4.1

Detalle de inversiones Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	3,950,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ²		3,758,462	95%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	191,538	5%

Figura 4.2



➤ Detalle de inversión Fondo III 4958.

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	39.50%	Sep-21	201,450,000	191,303,964	238,816,861	N/A
				201,450,000	191,303,964	238,816,861	

Figura 5.1

➤ Resumen de llamadas de capital Fondo III 4958.

El 24 de junio de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso CIB/3625 para atender la primera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$4,513,767 (cuatro millones quinientos trece mil setecientos sesenta y siete dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$90,275 (noventa mil doscientos setenta y cinco dólares)

² Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

El 20 de agosto de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso CIB/3625 para atender la segunda llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$6,572,171 (seis millones quinientos setenta y dos mil ciento setenta y uno dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$131,443 (ciento treinta y un mil cuatrocientos cuarenta y tres dólares).

El 21 de septiembre de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso CIB/3625 para atender la tercera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$19,716,513 (diecinueve millones setecientos dieciséis mil quinientos trece dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$394,330 (trescientos noventa y cuatro mil trescientos treinta dólares).

El 22 de octubre de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso CIB/3625 para atender la cuarta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$25,850,539 (veinticinco millones ochocientos cincuenta mil quinientos treinta y nueve dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$517,011 (quinientos diecisiete mil once dólares).

El 4 marzo de 2022 el Fideicomiso formó parte de la incorporación de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de US\$4,632,273 (cuatro millones seiscientos treinta y dos mil doscientos setenta y tres dólares); asimismo, se realizó la venta de derechos fideicomisarios por parte de Ares, a través del Fideicomiso por US\$92,645 (noventa y dos mil seiscientos cuarenta y cinco dólares), sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión.

El 14 de marzo de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la quinta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$56,825,289 (cincuenta y seis millones ochocientos veinticinco mil doscientos ochenta y nueve dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$1,136,506 (un millón ciento treinta y seis mil quinientos seis dólares).

El 30 marzo de 2022 el Fideicomiso formó parte de la incorporación de un nuevo inversionista al Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de US\$4,257,762 (cuatro millones doscientos cincuenta y siete mil setecientos sesenta y dos dólares); asimismo, se realizó la venta de derechos fideicomisarios por parte de Ares, a través del Fideicomiso por US\$85,155 (ochenta y cinco mil ciento cincuenta y cinco dólares), sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión.

El 30 de septiembre de 2022 el administrador del Fondo III 4958 notificó un ajuste por la entrada de nuevos inversionistas realizada el 4 de marzo de 2022, por lo que, el Fideicomiso realizó una aportación adicional al Fondo III 4958 de US\$90,088 (noventa mil ochenta y ocho dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$1,802 (mil ochocientos dos dólares).

El 2 de agosto de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la sexta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$10,843,402 (diez millones ochocientos cuarenta y tres mil cuatrocientos dos dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$216,868 (doscientos dieciséis mil ochocientos sesenta y ocho dólares).

El 16 de noviembre de 2022 se instruyó al Fiduciario para atender la séptima llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$6,583,494 (seis millones quinientos ochenta y tres mil cuatrocientos noventa y cuatro dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$131,670 (ciento treinta y un mil seiscientos setenta dólares).

El 15 de febrero de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la octava llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$21,299,540 (veintiún millones doscientos noventa y nueve mil quinientos cuarenta dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$425,991 (cuatrocientos veinticinco mil novecientos noventa y un dólares).

El 20 de junio de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la novena llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$25,172,184 (veinticinco millones ciento setenta y dos mil ciento ochenta y cuatro dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$503,444 (quinientos tres mil cuatrocientos cuarenta y cuatro dólares).

El 25 de julio de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la décima llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$13,554,253 (trece millones quinientos cincuenta y cuatro mil doscientos cincuenta y tres dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$271,085 (doscientos setenta y un mil ochenta y cinco dólares).

El 21 de diciembre de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la décima primera llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 por US\$5,421,701 (cinco millones cuatrocientos veintiún mil setecientos dólares); asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$108,434 (ciento ocho mil cuatrocientos treinta y cuatro dólares).

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por los inversionistas al Fondo III 4958.

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante del inversionista	% Compromiso restante del inversionista	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	197,500,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		4,513,767	192,986,233	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		6,572,171	186,414,062	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		19,716,513	166,697,549	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		25,850,539	140,847,010	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		56,825,289	84,021,721	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(4,632,273)	88,653,994	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(4,257,762)	92,911,756	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		90,088	92,821,668	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		10,843,402	81,978,266	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		6,583,494	75,394,772	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		21,299,540	54,095,232	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		25,172,184	28,923,048	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		13,554,253	15,368,795	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		5,421,701	9,947,094	4%	Fondo III 4958
Aportación al 30/06/2025		US\$	187,552,906	9,947,094	4%	

Figura 5.2

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por Ares a través del Fideicomiso al Fondo III 4958

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante de Ares	% Compromiso restante de Ares	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	3,950,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		90,275	3,859,725	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		131,443	3,728,282	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		394,330	3,333,952	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		517,011	2,816,941	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		1,136,506	1,680,435	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(92,645)	1,773,080	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(85,155)	1,858,235	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		1,802	1,856,433	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		216,868	1,639,565	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		131,670	1,507,895	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		425,991	1,081,904	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		503,444	578,461	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		271,085	307,376	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		108,434	198,942	4%	Fondo III 4958
Aportación al 30/06/2025		US\$	3,751,058	198,942	4%	

Figura 5.3

Derivado de la entrada de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 el porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Fondo disminuyó quedando en 39.50%, esto no implica cambios en el monto comprometido de inversión del Fideicomiso.

El 22 de mayo de 2025 se recibió notificación de la primera distribución de efectivo del Fondo III 4958 por \$2,765,067 a favor del Fideicomiso, en la proporción con el compromiso de inversión.

e. Reconocimiento de los cambios en valor razonable de las inversiones.

A continuación, se muestra el reconocimiento del valor razonable de la inversión en el Fondo III 4958 Al 30 de junio de 2025.

Inversión Fondo III 4958		Trimestre actual (abr - jun 2025)	Acumulado año (ene - jun 2025)	Desde Emisión (abril 2021 - jun 2025)
Saldo Inicial	US\$	244,402,749	233,963,660	-
Aportaciones		-	-	200,279,909
Reembolso venta de participación		-	-	-
Distribución de ISR			(45,421)	(89,599)
Distribuciones		(2,710,850)	(2,710,850)	(2,710,850)
Cambio en el valor razonable, neto		(2,875,038)	7,609,472	41,337,401
Saldo al 30 de junio 2025	US\$	238,816,861	238,816,861	238,816,861
% de Tenencia*		39.50%	39.50%	39.50%

Figura 5.4

*Incluye LP + GP

f. Desinversiones realizadas por el Fideicomiso.

Al 30 de junio de 2025 no se han realizado desinversiones por el Fideicomiso.

g. Activos netos del Fideicomiso.

A continuación, se muestran los activos netos del Fideicomiso Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Descripción		2025	2024
Activos:			
Efectivo	US\$	3,289,582	690,727
Impuesto por recuperar		134,228	112,265
Inversión en fideicomisos no consolidables		238,816,861	233,963,660
Total Activos	US\$	242,240,671	234,766,652
Pasivos:			
Proveedores	US\$	32,437	133,092
Total Pasivos sin incluir los activos netos atribuibles a tenedores y Fideicomitente	US\$	32,437	133,092
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	US\$	242,208,234	234,633,560

Figura 6.1

h. Resultados netos del Fideicomiso.

A continuación, se muestran los resultados netos del Fideicomiso por los periodos de tres y seis meses y desde la emisión terminados el 30 de junio de 2025.

Descripción		Trimestre actual (abr-jun 2025)	Acumulado año (ene - jun 2025)	Desde la emisión (abril 2021 - jun 2025)
Cambios en valor razonable de las inversiones	US\$	(2,820,821)	7,663,690	49,570,620
Utilidad en venta de derechos fideicomisarios		-	-	796,876
Otros ingresos		13,596	13,796	286,905
Gastos de emisión y mantenimiento		-	(53,743)	(265,613)
Otros gastos		(9,369)	(9,899)	(819,431)
Utilidad (pérdida) cambiaria realizada		6,500	6,252	1,263
Resultado neto del periodo	US\$	(2,810,094)	7,620,096	49,570,620

Figura 12.1

i. Reporte de los ingresos recibidos por el Fideicomiso.

Durante el segundo trimestre de 2025 se generaron rendimientos por el efectivo existente en las cuentas bancarias por US\$1,696; adicionalmente, desde la emisión y hasta el 30 de junio de 2025 se generaron los siguientes otros ingresos, principalmente por recuperación de gastos y rendimientos por la venta de participación en la inversión en 2022.

		Trimestre actual (abr - jun 2025)	Acumulado año (ene - jun 2025)	Desde Emisión (abril 2021 -jun 2025)
Otros ingresos	US\$	11,900	12,100	286,905
Ingresos por intereses	US\$	1,696	1,696	1,696
Total	US\$	13,596	13,796	288,601

Figura 7.1

j. Reporte de los gastos de mantenimiento y de administración incurridos por el Fideicomiso.

A continuación, se presentan los gastos generados por el Fideicomiso por los periodos de tres y doce meses y desde la emisión terminados el 30 de junio de 2025.

Descripción		Trimestre actual (abr - jun 2025)	Acumulado año (ene - jun 2025)	Desde Emisión (abril 2021 - jun 2025)
Gastos legales	US\$		-	395,973
Seguros				178,669
Honorarios Rep. Común				149,613
Trámites y derechos CNBV listado CNBV				250,304
Honorarios fiduciarios				81,506
Gastos notariales				16,386
Asesores Fiscales				15,555
Honorarios de aseveraciones				20,116
Honorarios y asesorías				19,133
Listado BIVA		-	25,124	86,629
Trámites y derechos CNBV		-	28,619	30,258
Suscripciones				5,822
Recargos y actualizaciones		11,900	11,900	53,178
Comisiones bancarias		108	108	4,396
Publicaciones				1,954
Valuación de certificados		-	530	29,248
Honorarios por servicios de auditoría		(2,473)	(2,473)	87,421
Honorarios oficial de cumplimiento				128,326
Honorarios por traducción				214
Otros		(167)	(167)	(167)
Totales	US\$	9,368	63,641	1,554,534

Figura 8.2

k. Cumplimiento de obligaciones fiscales.

A la fecha de presentación de este reporte trimestral el Fideicomiso se encuentra al corriente en el cumplimiento de obligaciones fiscales del Fideicomiso.

1. Resumen de Distribuciones realizadas por el Fideicomiso.

Durante el segundo 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.

Clave de Pizarra	Serie	Emisión de Certificados	No de títulos en circulación		Saldo insoluto de la emisión	Valor nominal al inicio del periodo	Amortización realizada en el periodo	Valor nominal al final del periodo
WSMX3CK 21D	Serie A	Emisión Inicial	39,500	US\$	39,500,000	1,000.00000	-	1,000.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Primera Emisión Adicional	37,986	US\$	18,993,000	500.00000	-	500.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Segunda Emisión Adicional	227,588	US\$	56,897,000	250.00000	-	250.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Tercera Emisión Adicional	19,987	US\$	2,498,375	125.00000	-	125.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Cuarta Emisión Adicional	103,984	US\$	6,499,000	62.50000	-	62.50000
WSMX3CK 21D	Serie A	Quinta Emisión Adicional	694,383	US\$	21,699,469	31.25000	-	31.25000
WSMX3CK 21D	Serie A	Sexta Emisión Adicional	1,612,784	US\$	25,199,750	15.62500	-	15.62500
WSMX3CK 21D	Serie A	Séptima Emisión Adicional	1,740,789	US\$	13,599,915	7.81250	-	7.81250
WSMX3CK 21D	Serie A	Octava Emisión Adicional	1,164,784	US\$	4,549,937	3.90625	-	3.90625
		Total	4,477,001		189,436,445			

Figura 9.1

m. Gastos relacionados con las inversiones.

Información del Fondo			
Nombre del fondo	Monto comprometido	Año	Moneda
Ares Real Estate México Fondo III 4958 ("Fondo III 4958")	US\$197,500,000	2021	USD

Descripción		Trimestre actual (abr-jun 2025)	Acumulado año (ene-jun 2025)	Desde la emisión (abr 2021 - jun 2025)	% del capital comprometido
Cambios en el valor razonable de las inversiones	US\$	(2,868,658)	10,259,787	75,172,301	37.32%
Comisión por administración, neto		(672,724)	(1,302,238)	(12,655,401)	-6.28%
Distribución por desempeño		696,008	(1,343,261)	(12,255,016)	-6.08%
Gastos de estructuración, neto		-	-	(431,203)	-0.21%
Gastos de mantenimiento de la emisión - Total		242	(671)	(598,642)	-0.30%
Otros ingresos		23,351	49,284	307,521	0.15%
Utilidad (pérdida) cambiaria		960	1,089	31,060	0.02%
Ingresos netos de operación incluyendo fluctuación cambiaria	US\$	(2,820,821)	7,663,990	49,570,620	24.61%
Incentivos pagados		-	-	-	-

Figura 10.1

Nota: La información presentada en este apartado corresponde a los gastos incurridos por el Fondo III 4958 por la participación del Fideicomiso.

3. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.

A continuación, se presenta el estado de flujo de efectivo del Fideicomiso por los periodos de tres meses y desde la emisión de certificados terminados el 30 de junio de 2025.

Fuentes y Aplicaciones de Efectivo de WALTON STREET MEXICO CKD 3 NUMERO CIB 3625 Al 30 de junio de 2025 Serie A			
Saldo inicial	574,023	690,727	-
	Trimestre actual (ene-mar 2025)	Acumulado año (ene - mar 2025)	Desde la emisión (abril 2021 - mar 2025)
FUENTES			
Inversionistas CKD	2,710,850	2,710,850	192,147,295
Contribuciones	-	-	189,436,445
Distribuciones	2,710,850	2,710,850	2,710,850
WSC GP	54,217	54,217	3,812,676
Contribuciones	-	-	3,758,459
Distribuciones	54,217	54,217	54,217
Intereses Generados	1,696	1,696	235,256
Venta derechos fideicomisarios	-	-	-
Reembolsos de ISR (SIEFORES)	-	-	-
Reembolsos de IVA	-	-	-
Reembolso de gastos	-	-	6,599
TOTAL DE FUENTES	2,766,764	2,766,764	196,201,826
Gastos de Inversión:			
Fondo III	-	-	191,303,965
Total de Gastos de Inversión	-	-	191,303,965
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	3,340,787	3,457,490	4,897,861
Gastos:			
Gastos de la Emisión Inicial	-	-	82,035
Comisión por administración	-	-	-
Otros Gastos de Administración	-	-	-
Gastos de Mantenimiento	48,938	153,659	1,373,745
ISR Retenido Por Intereses Generados	-	-	-
Impuestos	2,911	14,838	137,010
Comisiones Bancarias	108	108	3,078
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	(753)	(697)	12,411

Total de Gastos	51,206	167,908	1,608,279
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	3,289,581	3,289,582	3,289,582
CAJA DISPONIBLE			
Caja invertida	-	-	-
Saldo en cuentas de cheque	3,289,582	3,289,582	3,289,582
TOTAL DE CAJA	3,289,582	3,289,582	3,289,582

4. ESTADO DE CUENTA DE CAPITAL.

A continuación, se presenta el valor neto de los activos del Fideicomiso por los periodos de tres y seis meses y desde la emisión de certificados terminados el 30 de junio de 2025.

Ares Real Estate México CKD 3 CIB/3625									
Estados Separados de Cambios en los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente									
Capital Comprometido: (USD)	197,500,000	100%	Valor al:	6/30/2025					
Capital Comprometido realizado:	189,436,445	96%	Moneda:	USD					
Capital Comprometido pendiente:	8,063,555	4%							
Porcentaje de participación:	98.04%								

Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3625	Trimestre actual	Acumulado año	Desde la creación	Trimestre actual	Acumulado año	Desde la creación	Trimestre actual	Acumulado año	Desde la creación
	(abr-jun 2025)	(ene-jun 2025)	(abr 2021-jun 2025)	(abr-jun 2025)	(ene-jun 2025)	(abr 2021-jun 2025)	(abr-jun 2025)	(ene-jun 2025)	(abr 2021-jun 2025)

A. Estado de cuenta de capital para el inversionista:

A.1 Conciliación de NAV y resumen de tarifas, gastos y asignación de incentivos	LP's Allocation of Total Fund			Total Fund (incl. GP Allocation)			GP's Allocation of Total Fund		
NAV inicial - neto de asignación de incentivos	240,214,009	230,032,865	-	245,018,328	234,633,560	-	4,804,319	4,600,695	-
Contribuciones - Efectivo y no efectivo	-	-	189,406,742	-	-	193,194,908	-	-	3,788,166
Distribuciones - Efectivo y no efectivo	-	44,531	87,745	-	45,422	89,500	-	891	1,755
Flujos totales de efectivo/ no monetarios (contribuciones, menos distribuciones)	-	(44,531)	189,318,997	-	(45,422)	193,105,408	-	(891)	3,786,411
Ingreso operativo neto (gasto):									
Utilidad (pérdida) del valor razonable de la inversión	(2,765,510)	7,513,420	48,598,639	(2,820,821)	7,663,690	49,570,620	(55,311)	150,270	971,981
Comisión por administración	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución por desempeño	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de estructuración	-	-	36,835	-	-	37,572	-	-	737
Gastos de mantenimiento	9,184	62,393	1,487,217	9,368	63,641	1,516,962	184	1,248	29,745
Total comisiones y gastos (devengados durante el periodo):	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comisión por administración y gastos, netos de compensaciones y reembolsos	(2,774,695)	7,451,027	47,074,587	(2,830,189)	7,600,049	48,016,086	(55,494)	149,022	941,499
Exención de pago	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por intereses	1,663	1,663	1,663	1,696	1,696	1,696	33	33	33
Utilidad por venta de derechos fideicomisarios	-	-	781,251	-	-	796,876	-	-	15,625
Gastos por intereses	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos (gastos)	11,666	11,863	281,279	11,900	12,100	286,905	233	237	5,626
Ingreso operativo neto total (Gasto)	(2,761,366)	7,464,553	48,138,780	(2,816,594)	7,613,845	49,101,563	(55,228)	149,292	962,783
Gatos de colocación	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) realizada	6,373	6,129	1,239	6,500	6,251	1,264	127	123	25
(Pérdida) Ganancia no realizada	-	-	0	-	-	0	-	-	0
NAV al final del periodo - neto de asignación de incentivos	237,459,016	237,459,016	237,459,016	242,208,234	242,208,234	242,208,234	4,749,219	4,749,219	4,749,219
Conciliación para la asignación de incentivos acumulados	Asignación de incentivos acumulados - Saldo al inicio del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-
	Asignación de incentivos: pagados durante el periodo	-	-	-	-	-	-	-	-
	Asignación de incentivos acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-
	Asignación de incentivos acumulados - Saldo a final del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-
NAV al final del periodo - bruto de asignación de	237,459,016	237,459,016	237,459,016	242,208,234	242,208,234	242,208,234	4,749,219	4,749,219	4,749,219
		0	(0)	0	(0)	(0)	-	(0)	0

A.2 Compromiso:

	LP's Allocation of Total Fund			Total Fund (incl. GP Allocation)			GP's Allocation of Total Fund		
Total comprometido	197,500,000	197,500,000	197,500,000	201,450,000	201,450,000	201,450,000	3,950,000	3,950,000	3,950,000
Compromiso inicial no realizado:	8,063,555	8,063,555	197,500,000	8,246,898	8,246,898	201,450,000	183,344	183,344	3,950,000
Aportaciones realizadas en el periodo	-	-	(189,436,445)	-	-	(193,203,102)	-	-	(3,766,656)
Distribuciones realizadas en el periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromisos vencidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso final no realizado	8,063,555	8,063,555	8,063,555	8,246,898	8,246,898	8,246,898	183,344	183,344	183,344
	4%	-	0	4%	-	(0)	-	-	1

A.3 Miscellaneous** (input positive values):

	LP's Allocation of Total Fund			Total Fund (incl. GP Allocation)			GP's Allocation of Total Fund		
Incentive Allocation - Earned (period-end balance)****	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incentive Allocation - Amount Held in Escrow (period-end balance)****	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Returned Clawback****	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalized Transaction Fees & Exp. - Paid to Non-Related Parties****	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distributions Relating to Fees & Expenses****	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fund of Funds: Gross Fees, Exp. & Incentive Allocation paid to the Underlying Funds****	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Capital comprometido en dólares	
Capital comprometido - LP	197,500,000
Capital comprometido - Ares GP	3,950,000
Total capital comprometido	201,450,000
Total llamado de capital - LP's	189,436,445
Total llamado de capital - GP's	3,758,462
Total llamadas de capital realizadas	193,194,908
Capital pendiente de aportación - LP's	8,063,555
Capital pendiente de aportación - Ares GP	191,542
Total capital pendiente de realizar	8,255,097
Porcentaje de Capital pendiente de aportación	4%

Figura 3.4

A continuación, se presenta el estado de cuenta de capital desglosado por inversionistas por los periodos de tres y seis meses y desde la emisión de certificados terminados el 30 de junio de 2025.

Desglose de patrimonio inversionistas CKD + Ares		Trimestre actual (abr- jun 2025)	Acumulado año (ene -jun 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - jun 2025)
Patrimonio al inicio del periodo	US\$	245,018,328	234,633,560	-
Inversionista CKD 1		-		11,695,112
Aportaciones		-		11,695,971
Distribuciones		-		(859)
Inversionista CKD 2		-		37,439,527
Aportaciones		-		37,444,110
Distribuciones		-		(4,583)
Inversionista CKD 3		-		46,799,075
Aportaciones		-		46,804,804
Distribuciones		-		(5,729)
Inversionista CKD 4		-		93,613,419
Aportaciones		-		93,624,877
Distribuciones		-		(11,458)
Inversión Ares		-		3,468,774
Aportaciones		-		3,379,274
Distribuciones		-	(45,422)	89,500
Resultado Neto del Fideicomiso		(2,816,594)	7,613,843	49,101,563
Efectos de conversión de monedas extranjeras		6,500	6,253	1,264
Patrimonio Incluyendo Compromiso de Ares	US\$	242,208,234	242,208,234	242,208,234

Figura 11.1

Desglose de compromiso de patrimonio Inversionistas CKD		Trimestre actual (abr -jun 2025)	Acumulado año (ene - jun 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - jun 2025)	Monto invertido del monto comprometido	% invertido del monto comprometido
Compromiso Inversionistas CKD					197,500,000	100%
Patrimonio al inicio del periodo	US\$	189,436,446	189,436,446	-	-	
Aportaciones		-	-	189,436,446	189,436,446	96%
Patrimonio al final del periodo		189,436,446	189,436,446	189,436,446	189,436,446	96%
Compromiso pendiente inversionistas CKD	US\$				8,063,554	4%

Figura 11.2

Desglose compromiso de patrimonio Inversionistas CKD + Ares		Trimestre actual (abr -jun 2025)	Acumulado año (ene - jun 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - jun 2025)	Monto invertido del monto comprometido	% invertido del monto comprometido
Compromiso Inversionistas CKD + Ares					201,450,000	100%
Patrimonio al inicio del periodo	US\$	193,194,908	193,194,905	-	-	
Aportaciones		-		193,194,908	193,194,908	96%
Patrimonio al final del periodo		193,194,908	193,194,905	193,194,908	193,194,908	96%
Compromiso pendiente inversionistas CKD + Ares	US\$				8,255,092	4%

Figura 11.3

5. ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO.

El 16 de abril de 2021 se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3625 denominado Fideicomiso “Ares Real Estate México CKD 3 Número CIB/3625” (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración de cierto Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 20 de mayo de 2021, el “Contrato”), celebrado entre Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C.V. “Ares”, como fideicomitente, co-inversionista y como fideicomisario en segundo lugar; Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V., como 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 (el “Representante Común”) de los Tenedores, para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios bajo el mecanismo de llamadas de capital (“los Certificados”), con vigencia de 10 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 27 de mayo de 2021 se realizó una oferta primaria nacional pública restringida en México de Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto de emisión inicial de US\$39,500,000, el monto máximo de la emisión “Serie A” es US\$197,500,000 considerando llamadas de capital.

El 26 de octubre de 2021 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la primera llamada de capital del Fideicomiso, el 10 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional por 37,986 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$500.00 (quinientos dólares 00/100) cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es de US\$18,993,000.

El 30 de marzo de 2022 se realizó la liquidación de la Segunda Llamada de Capital de 227,588 Certificados “Serie A” a un precio de US\$250.00 (doscientos cincuenta dólares) cada uno, el monto de la Llamada es de US\$56,897,000.

El 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera Llamada de Capital de 19,987 Certificados “Serie A” a un precio de US\$125.00 (ciento veinticinco dólares 00/100) cada uno, el monto de la Llamada es de US\$2,498,375.

El 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta llamada de capital de 103,984 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 (sesenta y dos dólares 50/100) cada uno, el monto total de la cuarta emisión adicional es de US\$6,499,000.

El 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta llamada de capital de 694,383 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 (treinta y uno dólar 25/100) cada uno; el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469.

El 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta llamada de capital de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.625 (quince dólares 625/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$25,199,750.

El 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima llamada de capital de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 (siete dólares 8125/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$13,599,915.

El 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava llamada de capital de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 (tres dólares 90625/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937.

a. Partes del Fideicomiso.

Fideicomitente, Co-inversionista y Fideicomisario en segundo lugar:	Ares Real Estate Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. en adelante “Ares”
Fideicomisarios en primer lugar:	Los tenedores de los certificados.
Administrador:	Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
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.

b. Llamadas de capital.

Los Certificados son emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital en virtud del cual el Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión. 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.

c. Régimen fiscal.

Tomando en consideración que a través del Fideicomiso y en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, se llevarán a cabo actividades que calificarán como actividades empresariales, de conformidad con el artículo 16 del Código Fiscal de la Federación en relación con el artículo 75 del Código de Comercio, el Fideicomiso se registrará por lo dispuesto en el artículo 13 de la

Ley del Impuesto sobre la Renta, según dicho artículo sea modificado y/o adicionado de tiempo en tiempo.

Sin perjuicio de lo anterior, en la medida en la que el Fideicomiso cumpla con los supuestos previstos en la fracción I de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 y 2024, respectivamente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento, el Administrador, a su entera discreción, podrá elegir aplicar dicha regla, y considerar que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso. En dicho caso, el Administrador, por cuenta del Fiduciario, será el responsable de cumplir con lo establecido en la fracción I de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 y 2024, respectivamente, y verificará que los ingresos pasivos representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Comentarios de la gerencia sobre cambios significativos realizados en el periodo reportado.

Durante el periodo reportado no se presentaron cambios significativos en la estructura del Fideicomiso, ni en las inversiones, ni en las metodologías de valuación.

Información a revelar sobre cambios significativos en las inversiones realizadas.

El compromiso de inversión del Fideicomiso a través del vehículo de inversión Fondo III 4958, por un monto de US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares), es la única inversión prevista por el Fideicomiso, a la fecha de presentación del reporte no existen cambios significativos en las inversiones realizadas.

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

➤ Cumplimiento del plan de negocios.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Clausula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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” (“Vehículo de Inversión Ares” o “Fondo III 4958”), por un monto hasta por US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares). El compromiso de Ares corresponde al 2% de lo aportado al Fondo III 4958, el 0.77% de éste es a través del Fideicomiso.

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “Serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

Al 30 de junio de 2025 se han realizado inversiones en el Fondo III 4958 por US\$189,436,445, lo que representa un 96% del monto comprometido.

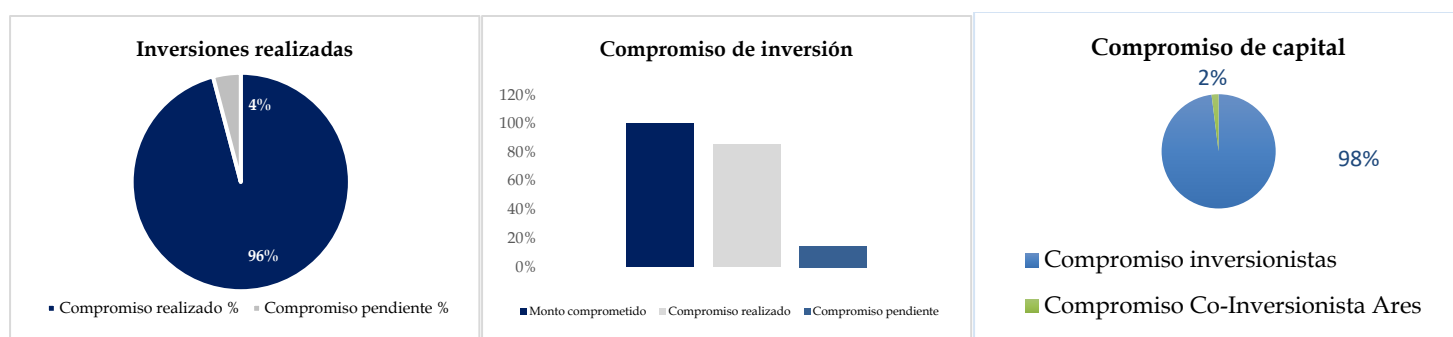
Detalle de inversiones vs compromiso de inversión de los inversionistas			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ³		189,436,445	96%
Compromiso pendiente	US\$	8,063,555	4%

Figura 5.6

Detalle de inversiones Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido Ares	US\$	3,950,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ³		3,758,462	95%
Compromiso pendiente	US\$	191,538	5%

Figura 5.7

A continuación, se muestra gráficamente el compromiso realizado por el Fideicomiso con el Fondo III 4958.



➤ Calendario de Inversiones y Desinversiones.

El Fideicomiso no tiene un calendario de inversiones y desinversiones previamente establecido. El objeto del Fideicomiso es invertir el Monto Destinado a Inversiones de Certificados Serie A en Inversiones durante el Periodo de Inversión. El monto a ser invertido y el momento en el cual será invertido dependerá del tipo de transacción, conocimiento del mercado y las circunstancias específicas en dicho momento, todo lo cual será evaluado por el Administrador, y no hay ninguna certeza de que el total del Monto Destinado a Inversiones de Certificados Serie A será invertido. La fecha de las Inversiones dependerá de varios factores. Incluyendo (i) las condiciones de mercado, incluyendo niveles de oferta y demanda, tasas de desempleo, competencia y precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento, (iii) consideraciones económicas, financieras, sociales y de otras medidas que pudieran afectar la Inversión; y (iv) otros factores que el Administrador tome en consideración al evaluar una potencial inversión.

Derivado de que el Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversiones y/o desinversiones, no pueden presentarse incumplimientos (totales o parciales) al mismo.

³ Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

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 junio de 2025 no se han realizado desinversiones por el Fideicomiso.

Resumen de Valuación por Valuador Independiente.

Valuación independiente del Fideicomiso CIB/3625 Al 30 de junio de 2025

Clave de pizarra WSMX3CK 21 D

Ares Real Estate Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.

Antecedentes a la valuación:

El 27 de mayo de 2021, el Fideicomiso CIB/3625 WSMX3CK 21 realizó a través de BIVA una emisión de certificados de la “Serie A” por un monto máximo de US\$197,500,000, siendo Ares Real Estate Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. el fideicomitente.

El objetivo de los certificados bursátiles es invertir (directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión y/ o Vehículos de Inversión que estén abiertos para invertir en ellos durante el Periodo de Inversión) en Activos Inmobiliarios en México, incluyendo, sin limitar, hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, residenciales, hospitalarios, instalaciones educativas, compañías desarrolladoras de terreno y bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México.

Conclusión de valor:

Certificados Serie A: Al 30 de junio de 2025, el valor del Certificado de Capital de Desarrollo del Fideicomiso con clave WSMX3CK se muestra a continuación:

Valor justo por certificado –Enfoque de valuador independiente⁴ fue de US\$42.100700

Valor justo por certificado –Enfoque de amortización de gastos⁵ fue de US\$42.100700

Resumen de Valuación

⁴ Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación.

⁵ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios.

Julio 2025

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso CIB/3625 (Clave de pizarra WSMX3CK 21D)

Ares Real Estate México Equity CKD III, 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. 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 27 de mayo de 2021, Ares Real Estate Mexico CKD III, S. de R.L. de C.V. (el "Fideicomitente") colocó a través de la Bolsa Institucional Valores ("BIVA") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso CIB/3625 por un monto de USD 197.50 mm con fecha de vencimiento de 27 de mayo de 2031
- El objetivo de los certificados bursátiles es invertir (directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión y/ o Vehículos de Inversión que estén abiertos para invertir en ellos durante el Periodo de Inversión) en Activos Inmobiliarios en México, incluyendo, sin limitar, hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, residenciales, hospitalarios, instalaciones educativas, compañías desarrolladoras de terreno y bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	USD 42.100700
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	USD 42.100700

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

414 Capital

Resumen de Valuación

Cifras en USD

Conclusión

- Al 30 de junio de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 42.10 (cuarenta y dos 10/100 USD)

Resumen de valuación

Inversiones en fideicomisos de inv. 4958	Total
Valor en libros	238,816,861.00
Valor ajustado	238,816,861.00

Activos netos atribuibles a los tenedores (FRS) ¹	Por certificado	# certificados	Total ²
Valor en libros	42.100700	5,641,785	237,523,095.45
Valor ajustado	42.100700	5,641,785	237,523,095.45

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente³ USD 42.100700

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos⁴ USD 42.100700

Balance Pro-forma ajustado⁵

Activo		Pasivo	
F Efectivo	3,289,582.00	F Proveedores y otras cuentas por pagar	32,437.00
F Cuentas por cobrar partes relacionadas	-	F Partes relacionadas	-
F Impuestos por recuperar	134,228.00	F Impuestos por pagar	-
A Inversiones en fideicomisos de inv. 4958	238,816,861.00		
Total activos		Activos netos	242,208,234.00
242,240,671.00		Total Pasivo y patrimonio	242,240,671.00

Sensibilización de valuación⁶

Activos financieros a valor razonable	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	238,816,861.00	42.10	0.00%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 1)	250,757,704.05	44.18	+4.93%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 1)	226,876,017.95	40.03	-4.93%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 2)	274,639,390.15	48.33	+14.79%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 2)	202,994,331.85	35.87	-14.79%

Valuaciones históricas

	Período	Número de certificados	Valor certificado ⁷	Patrimonio tenedores ⁸
Trimestre actual	2025.G2	5,641,785	42.100700	237,523,095.45
Trimestre Previo 1	2025.G1	5,641,785	42.589151	240,278,831.61
Trimestre Previo 2	2024.G4	5,641,785	40.784068	230,094,940.66
Trimestre Previo 3	2024.G3	5,641,785	40.981740	231,210,165.87

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones.

² El patrimonio de los tenedores equivale al 98.06566% de los activos netos totales del WSMX3CK 21D.

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.

⁵ 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" (fija) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no concuerdan con el dato reportado en contabilidad.

⁶ 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 junio de 2025 el Fideicomiso CIB/3625 contaba con las siguientes inversiones:

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso CIB/3625 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
4T 2021			
Inversión en fondo	Inversión en el fondo Ares Real Estate México Fondo III 4958 (antes Walton Street 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 238,816,861	NAV reportado por el Administrador

Se incluye como “Anexo B” del presente reporte trimestral el Reporte de Valuador independiente del segundo trimestre de 2025.

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

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.

Asimismo, 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 segundo trimestre de 2025 y al 30 de junio de 2025, no se han realizado pagos al Administrador por comisiones por administración o distribuciones por desempeño.

Información relevante del periodo.

Durante el segundo trimestre de 2025 se presentaron los siguientes eventos relevantes en términos de lo dispuesto por el artículo 50, fracciones VII a X, y antepenúltimo párrafo de estas las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores (Circular Única de Emisoras), los cuales fueron transmitidos a la bolsa BIVA y a la CNBV, para su difusión al público inversionista:

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/06/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D -NOTIFICACION A TENEDORES

Ciudad de México, a 30 de junio de 2025.- El Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/3625 de fecha 20 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.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/04/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/04/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/04/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Servicios distintos de auditoria

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D – Constancias fiscales 2024.

Para obtener más información sobre las constancias fiscales 2024 ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 4Q 2024.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 4Q 2024.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 4Q 2024.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 04/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Ratificación de Auditor Externo

Para obtener más información sobre la ratificación del auditor externo ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Por otra parte, se informa que no existieron cambios relacionados con factores de riesgo presentados en el prospecto de colocación.

También se indica que durante el periodo reportado no existen incumplimientos relevantes a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, Contrato de Administración y demás documentos de la emisión.

El Fideicomiso no tiene deudores relevantes que puedan poner en riesgo las obligaciones a cargo del Fideicomiso, por lo que el Fideicomiso no tiene riesgo de crédito.

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 relativa a factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los bienes, derechos o valores fideicomitados, o sociedades o proyectos en los que invierte el Fideicomiso de manera directa o indirecta y representan la fuente de pago de los instrumentos.

No existen cambios en 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 en la información reportada relativa a respecto de cualquier vehículo paralelo que invierta en los mismos proyectos que el fideicomiso emisor o inversionista con el que exista convenio de coinversión, los cambios en políticas o criterios de participación a las que se sujetarán estos y cualquier límite mínimo y máximo en su participación. Así como cambios en sus esquemas de pago.

No existen cambios en la información reportada relativa a cambios en 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 existen incumplimientos relevantes 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 acto 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 el presente reporte trimestral.

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

No existen cambios en la información reportada relativa a nombre del administrador del patrimonio del fideicomiso, derechos o valores fideicomitados, 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 relativa a información sobre el administrador del patrimonio del fideicomiso tal como la siguiente: su experiencia como administrador y los procedimientos que utiliza al realizar las funciones de administración para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados, tales como sistemas de cobranza, distribución de flujos provenientes de los activos, subcontratación de servicios, sistemas para generación de reportes, entre otros; tamaño, composición y crecimiento de todos los bienes, derechos o valores que administre u opere y que sean similares a los que integran el patrimonio del fideicomiso; cambios relevantes en los últimos tres ejercicios a sus políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación que realizará para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados.

No existen cambios en la información reportada relativa a que el Fideicomiso no cuenta con un administrador maestro.

No existen cambios en la información reportada relativa a términos y condiciones de las obligaciones de otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como inversionistas con los que existan convenios de coinversión, avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, así como la forma y/o procedimientos para hacerlas exigibles.

Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los valores, en su caso.

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

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

Asambleas generales de tenedores.

Durante este periodo no se celebraron Asambleas de Tenedores.

Asambleas de comité técnico.

Durante este periodo no se celebraron sesiones de Comité Técnico.

Desglose de miembros del Comité Técnico vigentes a la fecha presentación del reporte.

Durante el segundo trimestre de 2025 no se llevaron a cabo cambios en la integración del Comité Técnico del Fideicomiso. Al 30 de junio de 2025 la integración del Comité Técnico vigente es la siguiente.

MIEMBRO PROPIETARIO	MIEMBROS SUPLENTE
Edna Alejandra Olvera Gomez*	Jorge Alejandro Santiso Albarrán*
Juan Manuel Valle Pereña*	Francisco Javier Martínez García*
	Miguel Angel Corona Gaspar*
Miguel Luis Anaya Mora*	Héctor Gustavo Castañeda*
	Carlos Alan Fernández Márquez*
	Stefan Metzger Rodríguez*
	Yukio Carlos Gutiérrez Kumazawa Mirana*
Federico Martin del Campo Flores	Brett Benjamin Rose
Diego Gutiérrez Aguayo	Eduardo Guemez Sarre
Yosef Wiznitzer Eilemberg	Mariano Fernando Arzate Rodríguez
Mauricio Eduardo Deschamps González	Claudia Sanchez Martínez
	Alejandro Diaque Ballesteros
	Juan Carlos García Santacruz
	Santiago Robina Aguilar Cauz
	Manuel Fortes Gutiérrez
	Patrizio Di Toma Pérez Coeto

*Miembro independiente del Comité Técnico.

Audidores externos.

Se hace notar que el 20 de mayo de 2021, el Comité Técnico Inicial resolvió aprobar la designación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C, como Auditor Externo del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones 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.

Durante el segundo trimestre de 2025 no se han realizado cambios en el Auditor Externo designado, KPMG es el auditor del Fideicomiso desde la emisión de los certificados.

Se hace constar que durante el primer trimestre del 2025 no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Durante el segundo 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 Internacionales de Información Financiera “*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.

Al 30 de junio de 2025 no existen cuentas por pagar ni por cobrar a partes relacionadas.

Contribuciones políticas hechas por la gerencia o cualesquiera personas asociadas a los fideicomisarios o funcionarios en las juntas de inversores.

Durante el periodo reportado el Administrador no tiene conocimiento de que se hayan realizado contribuciones políticas por la gerencia, los Fideicomitentes o la administración del Fideicomiso.

Resumen de los cambios en las políticas y/o procesos relativos al valor razonable.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en las políticas ni procesos relativos a la determinación del valor razonable de las inversiones.

Tasa Interna de Retorno (TIR).

La Tasa Interna de Retorno de las Inversiones en el Fideicomiso dependerán de las inversiones en los Vehículos de Inversión subyacentes los cuales son aprobados por la Asamblea de Inversionistas. No se prevé un cálculo de Tasa Interna de Retorno para el Fideicomiso.

A continuación, se presenta la relación de gastos con respecto al capital comprometido.

Descripción		Trimestre actual (abr - jun 2025)	Acumulado año (ene - jun 2025)	Desde Emisión (abril 2021 - mar 2025)	% del Capital Comprometido
Gastos de emisión y mantenimiento	US\$	9,260	63,533	1,550,138	0.77%
Comisiones Bancarias		108	108	4,396	0.00%
Gastos sin comisión por administración	US\$	9,368	63,641	1,554,534	0.77%
Comisión por administración*		-	-	-	0.00%
Total gastos	US\$	9,368	63,641	1,554,534	0.77%

Figura 8.3

Nota: Se están considerando gastos incurridos Al 30 de junio de 2025, sin incluir el IVA.

Información a revelar sobre riesgos significativos y la forma en que se gestionan.

Debido a múltiples riesgos e incertidumbres, incluyendo entre otros, riesgos en las tasas de interés, riesgos económicos, las condiciones y fluctuaciones en el mercado, las condiciones regulatorias y sus posibles modificaciones, eventos futuros desconocidos, los resultados o el desempeño futuro del portafolio proporcionados, podrían diferir materialmente de aquellos previstos y contemplados.

Ares y sus afiliadas, consideran que la información sobre resultados y desempeño de las inversiones se ha preparado sobre información, estimados y supuestos razonables; sin embargo, la información de eventos futuros es intrínsecamente incierta y la situación o los resultados futuros podrán ser y serán diferentes de aquellos proyectados.

Los retornos reales que se obtendrán de la inversión realizada podrían diferir materialmente de los retornos proyectados. los retornos proyectados no deberán considerarse como una declaración o como una garantía de que cualquier operación en específico reflejará algún desempeño en particular o de que tendrá o es posible que tenga algún resultado en particular o de que los inversionistas podrán evadir pérdidas, incluyendo pérdidas totales de sus inversiones. algunos datos e información numérica son aproximados, a menos que se indique lo contrario.

Las tasas internas de retorno proyectadas en relación con las inversiones son calculadas utilizando un modelo y se basan en supuestos establecidos por Ares, y sus afiliadas. los retornos proyectados se encuentran sujetos a ciertas limitaciones incluyendo la proyección de riesgos de mercado y de riesgos económicos. Los retornos reales que se obtendrán de las inversiones realizadas dependerán de, entre otros factores, los resultados de operación futuros, el valor de los activos y las condiciones de mercado al momento de realizarse la desinversión.

Las inversiones realizadas a través del Fideicomiso podrían no generar rendimientos o incluso tener rendimientos negativos, por lo tanto, no hay retornos garantizados.

El Fideicomiso no cuentan con una calificación crediticia emitida por una agencia calificadora autorizada.

El Fideicomiso no presenta variación respecto a los riesgos y relaciones significativas incorporados en los Contratos de Fideicomiso y demás documentos de la emisión.

Cambios en los documentos de emisión del Fideicomiso.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en los documentos de emisión del Fideicomiso.

Cambios en la estrategia de inversión del Fideicomiso.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en las estrategias de inversión.

Reporte de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o Vehículos de Inversión.

Durante el periodo reportado no se obtuvieron financiamientos directamente por el Fideicomiso ni por el Fondo III 4958.

Cambios importantes en la entidad relativos a personas clave o directivos facultados para decidir sobre inversiones.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en personas claves o directivos facultados para tomar decisiones, ni en el equipo de trabajo del Fideicomiso.

Reporte de las Personas a las cuales les fueron otorgados poderes por el Fiduciario y resumen del ejercicio de dichos poderes.

Durante el periodo reportado no se otorgaron poderes por el Fiduciario del Fideicomiso.

Litigios en proceso o vigentes.

Durante el periodo reportado el Administrador no tiene conocimiento de que existan litigios en proceso ni vigentes para el Fideicomiso.

Reporte del cumplimiento de los Lineamientos de Inversión y Límites de Apalancamiento.

A la fecha del presente reporte la única inversión realizada por el Fideicomiso es la Inversión en el Fondo III 4958, la cual fue aprobada por la Asamblea de Tenedores y cumple con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso.

A la fecha no existen endeudamientos del Fideicomiso por lo que se encuentra en

cumplimiento con los Límites de Apalancamiento.

Resumen general de las oportunidades de Inversiones.

Al 30 de junio del 2025 el Fideicomiso mantiene una oportunidad de inversión a través del vehículo de inversión identificado con el número 4958 denominado “Ares Real Estate México Fondo III 4958” (“Vehículo de Inversión Ares” o “Fondo III 4958”), realizando un compromiso de inversión por US\$197,500,000, el detalle del compromiso de inversión se muestra a continuación.

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ⁶		189,436,445	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	8,063,555	4%

Figura 5.6

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “Serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

Resumen de las operaciones derivadas celebradas por el Fideicomiso.

Durante el segundo trimestre de 2025 no se celebraron operaciones financieras derivadas por el Fideicomiso.

Resumen del porcentaje del Monto Neto Destinado a Inversiones que haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Clausula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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” (“Vehículo de Inversión Ares” o “Fondo III 4958”), por un monto hasta por US\$197,500,000.

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

El compromiso de Ares corresponde al 2% de lo aportado al Fondo III 4958, el 0.77% de éste es a través del Fideicomiso.

Al 30 de junio de 2025 se han realizado inversiones en el Fondo III 4958, incluyendo la participación de Ares, por US\$189,436,445, lo que representa un 96% del monto comprometido.

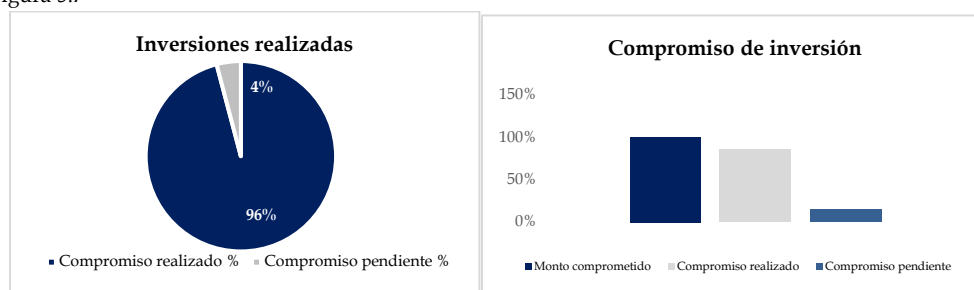
⁶ Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ⁷		189,436,445	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	8,063,555	4%

Figura 5.6

Detalle de inversiones Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	3,950,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 *		3,758,462	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	191,538	4%

Figura 5.7



Al 30 de junio de 2025 se ha reconocido un valor razonable de inversión en el Fondo III 4958 de US\$244,402,749.

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	39.50%	jun-21	201,450,000	191,303,964	238,816,861	N/A
				201,450,000	191,303,964	238,816,861	

Figura 5.1

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por los inversionistas al Fondo III 4958.

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante del inversionista	% Compromiso restante del inversionista	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	197,500,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		4,513,767	192,986,233	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		6,572,171	186,414,062	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		19,716,513	166,697,549	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		25,850,539	140,847,010	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		56,825,289	84,021,721	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(4,632,273)	88,653,994	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(4,257,762)	92,911,756	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		90,088	92,821,668	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		10,843,402	81,978,266	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		6,583,494	75,394,772	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		21,299,540	54,095,232	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		25,172,184	28,923,048	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		13,554,253	15,368,795	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		5,421,701	9,947,094	4%	Fondo III 4958
Aportación al 31/06/2025		US\$	187,552,906	9,947,094	4%	

Figura 5.2

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por Ares a través del Fideicomiso al Fondo III 4958.

⁷ Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante de Ares	% Compromiso restante de Ares	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	3,950,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		90,275	3,859,725	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		131,443	3,728,282	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		394,330	3,333,952	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		517,011	2,816,941	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		1,136,506	1,680,435	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(92,645)	1,773,080	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(85,155)	1,858,235	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		1,802	1,856,433	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		216,868	1,639,565	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		131,670	1,507,895	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		425,991	1,081,904	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		503,444	578,461	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		271,085	307,376	8%	Fondo III 4958
Decimo primera	21/12/2023		108,434	198,942	4%	Fondo III 4958
Aportación al 31/03/2025		US\$	3,751,058	198,942	4%	

Figura 5.3

El 22 de mayo de 2025 se recibió notificación de la primera distribución de efectivo del “Ares Fondo III 4958” por \$2,765,067 a favor del Fideicomiso, en la proporción con el compromiso de inversión.

Derivado de la entrada de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 el porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Fondo disminuyó quedando en 39.50%, esto no implica cambios en el monto comprometido de inversión del Fideicomiso.

Inversión		Monto Comprometido	Monto Invertido	Monto Comprometido pendiente	% Invertido	% Pendiente
Fondo III 4958	US\$	201,450,000	191,303,964	10,146,036	96%	4%
Total	US\$	201,450,000	191,303,964	10,146,036	96%	4%

Figura 5.5

Resumen respecto de cualesquier Gastos de Inversión incurridos en operaciones que el Administrador determine que dejaron de ser viables (*dead deal costs*).

Durante el segundo trimestre de 2025 no se realizaron inversiones determinadas como “no viables” (*dead deal costs*).

Resumen de los montos de capital permanente para cada Inversión.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Clausula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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 hasta por US\$197,500,000. Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

Para mayor detalle ver información en el *numeral 2 inciso d. inversiones realizadas* de este reporte trimestral.

Información financiera destacada.

Durante el periodo reportado no existe información adicional a revelar por el Fideicomiso, excepto por que el 22 de mayo de 2025 se recibió notificación de la primera distribución de efectivo del “Ares Fondo III 4958” por \$2,765,067 a favor del Fideicomiso, en la proporción con el compromiso de inversión..

Notas finales.

No existen notas aclaratorias del presente reporte trimestral.

Hechos posteriores.

El 21 de julio de 2025 se celebró una asamblea de tenedores en donde se aprobó lo siguiente:

RESUMEN DE ACUERDOS ADOPTADOS EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL, IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “WSMX3CK 21D”, CELEBRADA EL 21 DE JULIO DE 2025 (LA “ASAMBLEA”).

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 4.4, inciso (g) y (h) segundo párrafo y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, con relación a la notificación que deba realizarse al Fiduciario sustituido y/o el plazo con el que deba surtir efectos la remoción, entre otros.

TERCERO. Se aprueba llevar a cabo las modificaciones necesarias y/o convenientes al Contrato de Fideicomiso y, según resulte aplicable o conveniente, a los demás Documentos de la Emisión a fin de instrumentar la sustitución del Fiduciario aprobada en el acuerdo Primero anterior en los términos que sean determinados por el Administrador y con los comentarios que

en su caso sean realizados por el Fiduciario Sustituido, Fiduciario Sustituto y el Representante Común; lo anterior con las adecuaciones o modificaciones que solicite la CNBV, la BMV, Indeval o cualquier autoridad, en la medida que se encuentren relacionadas con las modificaciones aprobadas por la presente Asamblea y no impliquen una variación sustancial a las mismas.

CUARTO. Con motivo del acto de sustitución y, en su caso, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso aprobado en la resolución inmediata anterior, se delega al Administrador la facultad de llevar al cabo cualesquier actos que se consideren necesarios y/o convenientes para implementar dicha sustitución y, en su caso, remoción, incluyendo negociar la celebración de cualquier contrato, documento, convenio, carta, certificación y demás documentos que resulten necesarios o convenientes para dichos efectos, incluyendo sin limitar, el convenio de sustitución correspondiente, con los comentarios del Fiduciario Sustituto, del Fiduciario Sustituido y del Representante Común.

QUINTO. Para efectos de dar cumplimiento a las resoluciones anteriores, en este acto se autoriza e instruye al del Fiduciario Sustituido, al Administrador y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos corresponda dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, lleven a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para llevar a cabo la sustitución y, en su caso, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, llevar a cabo la actualización del registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, canjear los Títulos ante el Indeval, celebrar todos los documentos y modificaciones al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Acta de Emisión, los Títulos de los Certificados Bursátiles, y demás Documentos de la Emisión, así como llevar a cabo todos los procedimientos, publicaciones y/o comunicados que sean necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior.

- **SEXTO.** Se designan como delegados especiales a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Esteban Manuel Serrano Hernández, Ricardo Ramírez Gutiérrez, Giovana Cruz García y/o a cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a las resoluciones anteriores; incluyendo sin limitar, acudir frente al fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización de las presentes resoluciones en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y cualquier autoridad competente.

Contrato de fideicomiso.

El 16 de abril de 2021, Ares, en su carácter de fideicomitente; y el Fiduciario, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3625 denominado “Ares Real Estate México CKD 3 número CIB/3625” (según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado, renovado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, el “Contrato de Fideicomiso”), mismo que fue modificado a través del Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión (el “Convenio Modificatorio” o el “Convenio”) de fecha 20 de mayo de 2021 y del Segundo Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 19 de julio de 2023 (el “Contrato de Fideicomiso”), que celebran Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V., en su carácter de fideicomitente, co inversionista y fideicomisario en segundo lugar (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 Fiduciario, las “Partes”), compareciendo al presente Convenio Modificatorio, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, derivado de adquirir conforme al presente Convenio Modificatorio, el carácter de representante común de los Tenedores (en dicho carácter, el “Representante Común”), y Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V., derivado de adquirir conforme al presente 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.

➤ Contrato de Administración.

Contrato de Administración de fecha 20 de mayo de 2021, (el “Contrato”) celebrado entre Ares Real Estate Mexico Managers III, 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, y Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V., “Ares”. El Contrato de Administración se celebra de conformidad con lo dispuesto en el inciso (u) de la Cláusula 2.4 y la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador en este acto declara, a través de sus representantes legales, en la fecha del Contrato, que:

(a) es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México.

(b) cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes (corporativas y de cualquier otra naturaleza) para celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato de conformidad con sus términos;

(c) la celebración y el cumplimiento del Contrato no viola o constituye un incumplimiento de (i) cualquier disposición de los estatutos sociales, acta constitutiva, o cualquier otro documento constitutivo del Administrador; o (ii) cualquier convenio, contrato, licencia, resolución u orden de la cual el Administrador sea parte o por la cual el Administrador o cualquiera de sus activos esté sujeto; o (iii) cualquier ley, reglamento, norma, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable al Administrador;

(d) salvo por las autorizaciones y aprobaciones que han sido obtenidas y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato, ni para cumplir con o llevar a cabo sus obligaciones conforme al presente Contrato, mismo que es legal, válido y exigible en contra del Administrador de conformidad con sus términos, sujeto a las leyes de quiebra, insolvencia y similares que afecten la exigibilidad de los derechos de acreedores en general;

(e) no existe, y 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 Administrador o sus propiedades que afecte la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato; y

(f) las personas que celebran el Contrato en su nombre y representación cuentan con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el Contrato.

(g) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un código de ética que es aplicable a la conducta de su personal y el tipo de inversiones en las que participa;

(h) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con políticas de contratación, y el Administrador mantendrá un registro de terceros proveedores de servicios que presten servicios al Contrato de Fideicomiso;

(i) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un manual de procesos de inversión y un manual de procesos de riesgo;

(j) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un sistema de información automatizado para la elaboración de los reportes financieros del Fideicomiso; y

(k) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un plan de continuidad de negocio y un plan de recuperación de desastres.

El Fiduciario en este acto declara, a través de su delegado fiduciario, en la fecha del Contrato que:

(a) es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.

(b) es su intención y deseo celebrar el presente Contrato para cumplir y satisfacer los Fines del Fideicomiso, así como para cumplir con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración y de la Ley Aplicable;

(c) salvo por las autorizaciones y aprobaciones que han sido obtenidas y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el Contrato, ni para cumplir con o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en los términos del Contrato de Administración, las cuales son legales, válidas, obligatorias y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus respectivos términos; y

(d) sus delegados fiduciarios cuentan con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el Contrato de Administración en su representación y para válidamente obligar al Fiduciario en los términos del mismo.

6. ANEXOS.

Anexo A.

Estados Financieros no auditados del Fideicomiso Al 30 de junio de 2025, mismos que fueron proporcionados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), a la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) y al público inversionista a través de la BIVA, el día 28 de julio de 2025 de conformidad con el inciso c) de la Cláusula 14.3. del Fideicomiso.

Anexo B.

Reporte de Valuador Independiente Al 30 de junio de 2025.

Anexo C.

Anexo AA Circular Única de Emisoras.

Agradecemos como siempre la confianza que han depositado en nosotros y reiteramos el compromiso de todo el equipo para el cumplimiento exitoso de los Fines del Fideicomiso.

Atentamente,

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

Administrador

Anexo B
Reporte de Valuador Independiente Al 30 de junio de 2025

Anexo C
Anexo AA Circular Única de Emisoras

CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO
IRREVOCABLE NÚMERO CIB/3625

WSMX3CK 21D

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:

$$\text{Endeudamiento} = (\text{Financiamientos} + \text{Deuda Bursátil}) / \text{Activos Totales}$$

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 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.

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.



BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
ACTINVER, FIDEICOMISO IRREVOCABLE ARES REAL ESTATE MÉXICO CKD F/6239 (ANTES
CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO
CIB/3625)

WSMX3CK 21D

Reporte Trimestral del Administrador que se presenta de acuerdo con el Contrato de
Fideicomiso Número F/6239 (antes de la sustitución fiduciaria como “CIB/3625”)
correspondiente al tercer trimestre de 2025.

La información contenida en el presente informe trimestral ha sido preparada con base en la
información del Fideicomiso Irrevocable Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239 por
el período comprendido entre el 1° de julio y el 30 de septiembre de 2025.

Cuando se hace referencia en este reporte trimestral a “dólares” o “US\$” o “\$”, nos referimos
a dólares americanos; asimismo, cuando hacemos referencia a “pesos” nos referimos a pesos
mexicanos.

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 Fideicomiso.

Av. Paseo de las Palmas número 1005, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo,
C.P. 11000, Ciudad de México, México. Tel. + 52 (55) 59804875

ADMINISTRADOR



**ARES REAL ESTATE MÉXICO MANAGERS
III, S. DE R.L. DE C.V.**

FIDUCIARIO SUSTITUTO



**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE**

Clave y Serie:	WSMX3CK 21D
Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A (considerando las Llamadas de Capital):	US\$197,500,000 dólares.
Monto Emisión Inicial Certificados Serie A:	US\$39,500,000 dólares.
Número de Certificados Emisión Inicial:	39,500 Certificados Serie A.
Precio de Colocación Emisión Inicial:	US\$1,000 por cada Certificado Serie A.
Plazo de vigencia de la Emisión:	3,652 días, equivalentes a 120 meses, equivalentes a aproximadamente 10 años contados a partir de la fecha de emisión de los Certificados Serie A, en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Tipo de oferta:	Oferta primaria nacional pública restringida en México.
Fecha de Liquidación Emisión Inicial:	27 de mayo de 2021
Monto de la Primera Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$18,993,000 dólares.
Número de Certificados Serie A de la Primera Llamada de Capital:	37,986 Certificados Serie A.
Precio de Colocación Primera Llamada de Capital:	US\$500 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación Primer Llamada de Capital:	10 de noviembre de 2021
Monto de la Segunda Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$56,897,000 dólares.
Número de Certificados Serie A de la segunda Llamada de Capital:	227,588 Certificados Serie A.

Precio de Colocación Segunda Llamada de Capital:	US\$250 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación Segunda Llamada de Capital:	30 de marzo de 2022
Monto de la tercera Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$2,498,375 dólares
Número de Certificados Serie A de la tercera Llamada de Capital:	19,987 Certificados Serie A.
Precio de Colocación tercera Llamada de Capital:	US\$125 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación tercera Llamada de Capital:	16 de agosto de 2022.
Monto de la cuarta Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$6,499,000 dólares
Número de Certificados Serie A de la cuarta Llamada de Capital:	103,984 Certificados Serie A.
Precio de Colocación cuarta Llamada de Capital:	US\$62.50 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación cuarta Llamada de Capital:	2 de diciembre de 2022.
Monto de la quinta Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$21,699,468.75 dólares
Número de certificados Serie A de la quinta Llamada de Capital:	694,383 Certificados Serie A.
Precio de colocación quinta llamada de Capital:	US\$31.25 por cada Certificado Serie A.
Fecha de liquidación quinta Llamada de Capital:	2 de marzo de 2023.
Monto de la sexta llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$25,199,750 dólares
Número de Certificados Serie A de la sexta llamada de capital:	1,612,784 Certificados Serie A.
Precio de colocación sexta llamada de capital:	US\$15.625 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación sexta llamada de capital:	5 de julio de 2023.

Monto de la séptima llamada de capital certificados Serie A:	US\$13,599,915 dólares
Número de certificados Serie A de la séptima llamada de capital:	1,740,789 Certificados Serie A.
Precio de colocación séptima llamada de capital:	US\$7.8125 por cada Certificado Serie A.
Fecha de liquidación séptima llamada de capital:	8 de agosto de 2023.
Número total de certificados Serie A después de la séptima llamada de capital:	4,477,001 Certificados Serie A.
Monto de la octava llamada de capital certificados Serie A:	US\$4,549,937.50 dólares
Número de certificados Serie A de la octava Llamada de Capital:	1,164,784 Certificados Serie A.
Precio de colocación octava llamada de Capital:	US\$3.90625 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación octava llamada de Capital:	11 de enero de 2024.
Número total de Certificados Serie A después de la octava llamada de capital:	5,641,785 Certificados Serie A.
Fiduciario sustituto:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fiduciario sustituido:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Fideicomiso:	Fideicomiso "Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239" (antes Ares Real Estate México CKD 3 número CIB/3625)..
Fecha de constitución del Fideicomiso:	16 de abril de 2021.
Fideicomitente:	Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.

Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores.
Administrador:	Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Bolsa de Valores:	Bolsa Institucional de Valores (BIVA).
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Intermediario Colocador:	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
Posibles inversionistas:	Inversionistas institucionales mexicanos e inversionistas mexicanos calificados para participar en ofertas públicas restringidas, cuando sus lineamientos de inversión permitan expresamente dicha inversión.
Oficinas del Administrador:	Av. Paseo de las Palmas #1005 Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México.
Oficinas del Fiduciario sustituto:	Corporativo Montes Urales No. 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México.
Oficinas del Fiduciario sustituido:	Av. General Mariano Escobedo número 595 Torre B piso 8, Rincón del Bosque, Bosque de Chapultepec Primera Sección, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11580, Ciudad de México.

ÍNDICE

1.	ESTADOS FINANCIEROS NO AUDITADOS DEL FIDEICOMISO.....	7
2.	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....	7
a.	Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.....	8
b.	Compromisos de Capital.....	11
c.	Resumen de Llamadas de Capital.....	12
d.	Inversiones realizadas.....	23
e.	Reconocimiento de los cambios en valor razonable de las inversiones.....	26
f.	Desinversiones realizadas por el Fideicomiso.....	27
g.	Activos netos del Fideicomiso.....	27
h.	Resultados netos del Fideicomiso.....	27
i.	Reporte de los ingresos recibidos por el Fideicomiso.....	28
j.	Reporte de los gastos de mantenimiento y de administración incurridos por el Fideicomiso.....	28
k.	Cumplimiento de obligaciones fiscales.....	29
l.	Resumen de Distribuciones realizadas por el Fideicomiso.....	29
m.	Gastos relacionados con las inversiones.....	29
3.	ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	30
4.	ESTADO DE CUENTA DE CAPITAL.....	31
5.	ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO.....	33
	Comentarios de la gerencia sobre cambios significativos realizados en el periodo reportado.....	35
	Información a revelar sobre cambios significativos en las inversiones realizadas.....	35
	Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.....	35
	Resumen de Valuación por Valuador Independiente.....	37
	Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.....	40
	Información relevante del periodo.....	41
	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los valores, en su caso.....	48
	Asambleas generales de tenedores.....	48
	Asambleas de comité técnico.....	50
	Desglose de miembros del Comité Técnico vigentes a la fecha presentación del reporte.....	50
	Audidores externos.....	50

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	51
Contribuciones políticas hechas por la gerencia o cualesquiera personas asociadas a los fideicomisarios o funcionarios en las juntas de inversores.....	51
Resumen de los cambios en las políticas y/o procesos relativos al valor razonable.	51
Tasa Interna de Retorno (TIR).....	51
Información a revelar sobre riesgos significativos y la forma en que se gestionan.	52
Cambios en los documentos de emisión del Fideicomiso.....	52
Cambios en la estrategia de inversión del Fideicomiso.....	52
Reporte de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o Vehículos de Inversión.	53
Cambios importantes en la entidad relativos a personas clave o directivos facultados para decidir sobre inversiones.	53
Reporte de las Personas a las cuales les fueron otorgados poderes por el Fiduciario y resumen del ejercicio de dichos poderes.	53
Litigios en proceso o vigentes.	53
Reporte del cumplimiento de los Lineamientos de Inversión y Límites de Apalancamiento.	53
Resumen general de las oportunidades de Inversiones.	53
Resumen de las operaciones derivadas celebradas por el Fideicomiso.	54
Resumen del porcentaje del Monto Neto Destinado a Inversiones que haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento.....	54
Resumen respecto de cualesquier Gastos de Inversión incurridos en operaciones que el Administrador determine que dejaron de ser viables (dead deal costs).	56
Resumen de los montos de capital permanente para cada Inversión.	56
Información financiera destacada.....	56
Notas finales.	56
Hechos posteriores.....	57
6. CONTRATOS Y ACUERDOS.	57
7. ANEXOS.....	59
Anexo A.....	59
Anexo B.	59
Anexo C.....	59

1. ESTADOS FINANCIEROS NO AUDITADOS DEL FIDEICOMISO.

Se adjuntan al presente reporte trimestral como **“Anexo A”**, los Estados Financieros No Auditados del Fideicomiso Al 30 de septiembre 2025, mismos que fueron proporcionados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), a la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) y al público inversionista a través del portal de BIVA, el día 28 de octubre de 2025, de conformidad con el inciso c) de la Cláusula 14.3. del Fideicomiso.

2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.

Estimados Inversionistas:

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3625 denominado Fideicomiso “Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/3625” (el “Fideicomiso”) 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 20 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 22 de enero de 2025, (el “Contrato de Fideicomiso”, o el “Fideicomiso”), celebrado entre Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. R.L. de C.V “Ares”, como fideicomitente, co-inversionista y como fideicomisario en segundo lugar; Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V., como 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 (el “Representante Común”) de los Tenedores y a la Oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, sujetos a Llamadas de Capital, por un monto máximo de la emisión de certificados “Serie A” de US\$197,500,000, considerando llamadas de capital.

El 21 de julio de 2025 se convocó a Asamblea de Tenedores para solicitar su aprobación para sustituir a CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco, por Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria.

El 18 de agosto de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución 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/3625” a “F/6239”; y iv) el nombre del Fideicomiso, para efectos legales y fiscales, es “Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239”.

El 27 de mayo de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 39,500 Certificados “Serie A” a un precio de US\$1,000 (mil dólares) cada uno, el monto de emisión inicial es de US\$39,500,000. El 10 de noviembre de 2021 se realizó la liquidación de la primera llamada de

capital de 37,986 Certificados “Serie A” a un precio de US\$500 (quinientos dólares) cada uno, el monto de la llamada es de US\$18,993,000. El 30 de marzo de 2022 se realizó la liquidación de la Segunda llamada de Capital de 227,588 Certificados “Serie A” a un precio de US\$250 (doscientos cincuenta dólares) cada uno, el monto de la llamada es de US\$56,897,000. El 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera llamada de Capital de 19,987 Certificados “Serie A” a un precio de US\$125 (ciento veinticinco dólares) cada uno, el monto de la llamada es de US\$2,498,375. El 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta llamada de capital de 103,984 Certificados “Serie A” a un precio de US\$62.50 (sesenta y dos dólares 50/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$6,499,000. El 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta llamada de capital de 694,383 Certificados “Serie A” a un precio de US\$31.25 (treinta y un dólares 25/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$21,699,469. El 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta llamada de capital de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.63 (quince dólares 63/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$25,199,750. El 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima llamada de capital de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 (siete dólares 8125/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$13,599,915. El 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava llamada de capital de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 (tres dólares 90625/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937.

Al respecto, por medio de la presente y en cumplimiento con el inciso (a) de la Cláusula 14.4 del Fideicomiso, les hacemos llegar el siguiente Reporte Trimestral del Administrador del Fideicomiso, correspondiente al tercer trimestre de 2025.

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 del Fideicomiso.

a. Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.

El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo una oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, por un monto máximo de la emisión (considerando llamadas de capital) de US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares) a través de 197,500 Certificados.

El 27 de mayo de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 39,500 Certificados “Serie A” a un precio de US\$1,000 (mil dólares) cada uno, el monto de emisión inicial es de US\$39,500,000 (treinta y nueve millones quinientos mil dólares).

El 26 de octubre de 2021 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la primera llamada de capital del Fideicomiso, el 10 de noviembre de 2021 se liquidó la primera emisión adicional por 37,986 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$500 (quinientos dólares) cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es de US\$18,993,000 (dieciocho millones novecientos noventa y tres mil dólares).

El 15 de marzo de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la segunda llamada de capital del Fideicomiso, el 30 de marzo de 2022 se liquidó la segunda emisión

adicional por 227,588 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$250 (doscientos cincuenta dólares) cada uno; el monto total de la segunda emisión adicional es de US\$56,897,000 (cincuenta y seis millones ochocientos noventa y siete mil dólares).

El 2 de agosto de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la tercera llamada de capital del Fideicomiso, el 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera emisión adicional por 19,987 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$125 (ciento veinticinco dólares) cada uno; el monto total de la tercera emisión adicional es de US\$2,498,375 (dos millones cuatrocientos noventa y ocho mil trescientos setenta y cinco dólares).

El 16 de noviembre de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la cuarta llamada de capital del Fideicomiso, el 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta emisión adicional de 103,984 Certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 (sesenta y dos dólares 50/100) cada uno; el monto total de la cuarta emisión adicional es de US\$6,499,000 (seis millones cuatrocientos noventa y nueve mil dólares).

El 15 de febrero de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la quinta llamada de capital del Fideicomiso, el 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta emisión adicional de 694,383 Certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 (treinta y uno dólares 25/100) cada uno, el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469 (veintiún millones seiscientos noventa y nueve mil cuatrocientos sesenta y nueve dólares).

El 20 de junio de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la sexta llamada de capital del Fideicomiso, el 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta emisión adicional de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.625 (quince dólares 625/100) cada uno, el monto total de la emisión adicional es de US\$25,199,750 (veinticinco millones ciento noventa y nueve mil setecientos cincuenta dólares).

El 25 de julio de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la séptima llamada de capital del Fideicomiso, el 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima emisión adicional de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 (siete dólares 8125/100) cada uno, el monto total de la emisión adicional es de US\$13,599,915 (trece millones quinientos noventa y nueve mil novecientos quince dólares).

El 21 de diciembre de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la octava llamada de capital del Fideicomiso, el 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava emisión adicional de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 (tres dólares 90625/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937 (cuatro millones quinientos cuarenta y nueve mil novecientos treinta y siete dólares).

En febrero de 2025, 2024, 2023 y 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de US\$45,422, US\$20,995, US\$2 y US\$23,081, respectivamente.

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán destinados principalmente para realizar Inversiones conforme a lo descrito en el Prospecto de colocación, a la fecha de presentación de este reporte trimestral no ha cambiado el destino de los recursos de la emisión reportado.

Al 30 de septiembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente ascendía a US\$265,114,082, como se detalla a continuación.

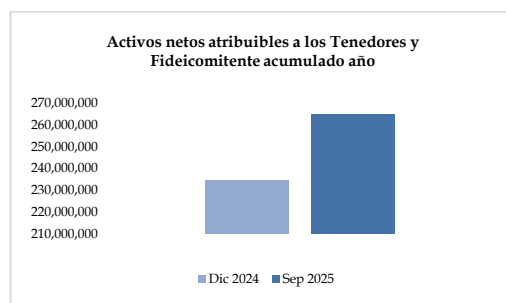
Descripción	Número de certificados	Valor de los Certificados		Monto
Emisión inicial	39,500	\$1,000.00000	US\$	39,500,000
Primera llamada de capital	37,986	\$500.00000		18,993,000
Segunda llamada de capital	227,588	\$250.00000		56,897,000
Tercera llamada de capital	19,987	\$125.00000		2,498,375
Cuarta llamada de capital	103,984	\$62.50000		6,499,000
Quinta llamada de capital	694,383	\$31.25000		21,699,469
Sexta llamada de capital	1,612,784	\$15.62500		25,199,750
Séptima llamada de capital	1,740,789	\$7.81250		13,599,915
Octava llamada de capital	1,164,784	\$3.90625		4,549,937
Aportación de Fideicomitente				3,758,462
Distribución de ISR				(89,500)
Cambios en el valor razonable de la inversión				72,008,674
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			US\$	265,114,082

Figura 1.1

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

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	Trimestre actual (jul- sep 2025)	Acumulado año (ene- sep 2025)	Desde la emisión (abril 2021-sep 2025)
Activos netos al inicio del periodo	242,208,234	234,633,560	0
Aportaciones de los inversionistas	0	0	193,194,903
Cambios en el valor razonable de la inversión	22,905,848	30,525,944	72,008,674
Distribución de ISR a los Tenedores		(45,422)	(89,495)
Activos netos al final del periodo	265,114,082	265,114,082	265,114,082

Figura 2.1

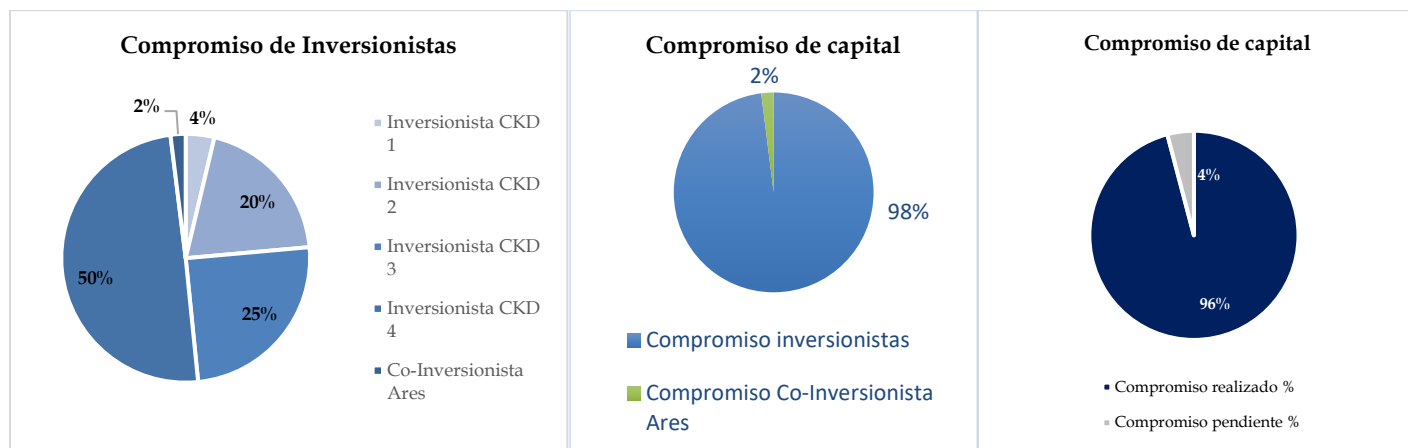


b. Compromisos de Capital.

Detalle de compromiso de capital realizados por los inversionistas.

Inversionista		Compromiso total	% Compromiso total	Compromiso contribuido	Compromiso pendiente	Compromiso contribuido %	Compromiso pendiente %
Inversionista CKD 1	US\$	7,500,000	4%	(7,185,215)	314,785	96%	4%
Inversionista CKD 2		40,000,000	20%	(38,365,570)	1,634,430	96%	4%
Inversionista CKD 3		50,000,000	25%	(47,956,633)	2,043,367	96%	4%
Inversionista CKD 4		100,000,000	50%	(95,929,028)	4,070,972	96%	4%
Total Inversionistas CKD		197,500,000	98%	(189,436,446)	8,063,554		
Co-Inversionista Ares		3,950,000	2%	(3,758,462)	191,538		
Total inversionistas más Ares	US\$	201,450,000	100%	(193,194,908)	8,255,092	96%	4%

Figura 3.1



Compromiso de inversionistas.

El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo una oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, por un monto máximo de la emisión (considerando llamadas de capital) de US\$197,500,000. Al 30 de septiembre de 2025 se han realizado aportaciones, incluyendo la emisión inicial, la primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima y octava llamada de capital por US\$189,436,446, el compromiso restante de los inversionistas es de US\$8,063,554.

Compromiso inversionistas		Monto	%
Monto comprometido ¹	US\$	197,500,000	100%
Compromiso contribuido		189,436,446	96%
Compromiso pendiente	US\$	8,063,554	4%

Figura 3.2

Compromiso Co-Inversión Ares.

De conformidad con la cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso el Compromiso de Co-Inversión de Certificados Serie A es invertir, directa o indirectamente, en el Fideicomiso o en los Vehículos de Inversión un monto mínimo equivalente al 2% (dos por ciento) del monto total invertido por el Fideicomiso en cualesquier Inversión realizada exclusivamente con los

¹ Incluye emisión inicial más llamadas de capital.

recursos derivados de la emisión de Certificados Serie A (incluyendo los gastos relacionados con dicha Inversión). El monto total comprometido por el Co-Inversionista Ares es de US\$3,950,000.

Al 30 de septiembre de 2025 se han realizado aportaciones por el Co-inversionista Ares por US\$3,758,462, el compromiso restante es de US\$191,538.

Compromiso Ares		Monto	%
Monto comprometido	US\$	3,950,000	100%
Compromiso contribuido		3,758,462	95%
Compromiso pendiente	US\$	191,538	5%

Figura 3.3

c. Resumen de Llamadas de Capital.

El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo una oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, por un monto máximo de la emisión (considerando llamadas de capital) de US\$197,500,000 a través de 197,500 Certificados. El 27 de mayo de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 39,500 Certificados “Serie A” a un precio de US\$1,000 cada uno, el monto de emisión inicial es de US\$39,500,000.

El 10 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional por 37,986 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$500 cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es de US\$18,993,000.

El 30 de marzo de 2022 se realizó la liquidación de la segunda Llamada de Capital de 227,588 Certificados “Serie A” a un precio de US\$250 cada uno, el monto de la segunda emisión adicional es de US\$56,897,000.

El 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera llamada de capital por 19,987 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$125 cada uno; el monto total de la tercera emisión adicional es de US\$2,498,375.

El 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta llamada de capital por 103,984 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 cada uno; el monto total de la cuarta emisión adicional es de US\$6,499,000.

El 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta llamada de capital de 694,383 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 cada uno; el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469.

El 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta llamada de capital de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.63 cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$25,199,750.

El 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima llamada de capital de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$13,599,915.

El 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava llamada de capital de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937.

En febrero de 2025, 2024, 2023 y 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Co-Inversionista Ares correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de US\$45,422, US\$20,995, US\$2 y US\$23,081, respectivamente.

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en una oferta pública restringida, en cualquier Emisión realizada en términos del Contrato de Fideicomiso, o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión y del Título correspondiente, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se compromete con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital, por los montos, en las fechas y conforme a los términos de dicha llamada de capital.

Existe una ventana de al menos 10 días hábiles para que los tenedores respondan a las solicitudes de llamadas de capital.

A continuación, se presenta un resumen de las llamadas de capital realizadas Al 30 de septiembre de 2025.

Compromiso de capital		
Emisión inicial	US\$	39,500,000
Primera llamada de capital		18,993,000
Segunda llamada de capital		56,897,000
Tercera llamada de capital		2,498,375
Cuarta llamada de capital		6,499,000
Quinta llamada de capital		21,699,469
Sexta llamada de capital		25,199,750
Séptima llamada de capital		13,599,915
Octava llamada de capital		4,549,937
Total inversionistas	US\$	189,436,446
Aportaciones Co-Inversionista Ares		3,758,462
Total (incluida la participación Ares)	US\$	193,194,908

Figura 2.2

➤ Emisión Inicial.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 (ANTES DE LA SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA COMO ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO CIB/3625) -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones					
			Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239		
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo					
Fecha de aviso (MM/DD/ AAAA):			5/21/2021		
Fecha de liquidación (MM/DD/ AAAA):			5/27/2021		
Moneda:			USD		
Compromiso GP:			3,950,000		
Compromiso Inversionistas:			197,500,000		
Compromiso Total (GP + LPs)			201,450,000		
<u>Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)</u>			<u>Aportaciones</u>	<u>(Distribuciones)</u>	
Monto Acumulado (antes del aviso actual):			-	-	
Monto llamado (Aviso actual):			39,500,000	-	
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):			39,500,000	-	
Sección B: Información de inversionistas					
Inversionista:			Acumulado Inversionistas		
Compromiso total del inversionista			197,500,000		
% de participación en el compromiso total			98.00%		
% de cuenta de capital (% NAV)			98.00%		
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)			197,500,000		
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)			-		
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)			-		
<u>Balance / Totales</u>					
Compromiso no realizado					
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)			197,500,000		
Capital llamado (Aviso actual)			(39,500,000)		
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)			158,000,000		
<u>Llamadas de Capital / Distribuciones</u>			<u>Aportaciones</u>	<u>(Distribuciones)</u>	
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):			-	-	
% de participación			0.00%	0.00%	
Monto de llamada de capital (Aviso actual):			39,500,000	-	
% de participación			98.00%	0.00%	
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):			39,500,000	-	
% de participación			98.00%	0.00%	
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			39,500,000		
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			-		
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):			39,500,000		
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	39,500,000	Disminución	(39,500,000)	39,500,000

➤ Primera llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones					
			Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239		
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo					
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):			10/26/2021		
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):			11/10/2021		
Moneda:			USD		
Compromiso GP:			3,950,000		
Compromiso Inversionistas:			197,500,000		
Compromiso Total (GP + LPs)			201,450,000		
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)			Aportaciones		(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):			39,500,000		-
Monto llamado (Aviso actual):			18,993,000		-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):			58,493,000		-
Sección B: Información de inversionistas					
Inversionista:			Acumulado Inversionistas		
Compromiso total del inversionista			197,500,000		
% de participación en el compromiso total			98.00%		
% de cuenta de capital (% NAV)			98.00%		
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)			158,000,000		
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)			39,500,000		
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)			-		
Balance / Totales					
Compromiso no realizado					
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)			158,000,000		
Capital llamado (Aviso actual)			(18,993,000)		
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)			139,007,000		
Llamadas de Capital / Distribuciones			Aportaciones		(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):			39,500,000		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):			18,993,000		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):			58,493,000		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			18,993,000		
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			-		
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):			18,993,000		
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	18,993,000	Disminución	(18,993,000)	18,993,000

➤ Segunda llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
		Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):		03/15/2022
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):		03/30/2022
Moneda:		USD
Compromiso GP:		3,950,000
Compromiso Inversionistas:		197,500,000
Compromiso Total (GP + LPs)		201,450,000
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	58,493,000	-
Monto llamado (Aviso actual):	56,897,000	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	115,390,000	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:		Acumulado Inversionistas
Compromiso total del inversionista		197,500,000
% de participación en el compromiso total		98.00%
% de cuenta de capital (% NAV)		98.00%
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)		139,007,000
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)		58,493,000
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)		-
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)		139,007,000
Capital llamado (Aviso actual)		(56,897,000)
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)		82,110,000
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	58,493,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	56,897,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	115,390,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):		56,897,000
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):		-
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):		56,897,000

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	56,897,000	Disminución	(56,897,000)	56,897,000

➤ Tercera llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
		Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	08/02/2022	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	08/16/2022	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	115,390,000	-
Monto llamado (Aviso actual):	2,498,375	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	117,888,375	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	82,110,000	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	115,390,000	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	82,110,000	
Capital llamado (Aviso actual)	(2,498,375)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	79,611,625	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	115,390,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	2,498,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	117,888,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	2,498,375	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	2,498,375	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	2,498,375	Disminución	(2,498,375)	2,498,375

➤ Cuarta llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
		Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	11/16/2022	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	12/02/2022	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	117,888,375	-
Monto llamado (Aviso actual):	6,499,000	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	124,387,375	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	79,611,625	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	117,888,375	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	79,611,625	
Capital llamado (Aviso actual)	(6,499,000)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	73,112,625	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	117,888,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	6,499,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	124,387,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	6,499,000	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	6,499,000	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	6,499,000	Disminución	(6,499,000)	6,499,000

➤ Quinta llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
		Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	02/15/2023	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	03/02/2023	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	124,387,375	-
Monto llamado (Aviso actual):	21,699,469	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	146,086,844	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	73,112,625	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	124,387,375	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	73,112,625	
Capital llamado (Aviso actual)	(21,699,469)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	51,413,156	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	124,387,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	21,699,469	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	146,086,844	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	21,699,469	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	21,699,469	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	21,699,469	Disminución	(21,699,469)	21,699,469

➤ Sexta llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
		Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	06/20/2023	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	07/05/2023	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	146,086,844	-
Monto llamado (Aviso actual):	25,199,750	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	171,286,594	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	51,413,156	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	146,086,844	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	51,413,156	
Capital llamado (Aviso actual)	(25,199,750)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	26,213,406	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	146,086,844	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	25,199,750	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	171,286,594	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	25,199,750	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	25,199,750	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	25,199,750	Disminución	(25,199,750)	25,199,750

➤ Séptima llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
		Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	25/07/2023	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	08/08/2023	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	171,286,594	-
Monto llamado (Aviso actual):	13,599,915	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	184,886,508	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	26,213,406	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	171,286,594	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	26,213,406	
Capital llamado (Aviso actual)	(13,599,915)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	12,613,492	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	171,286,594	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	13,599,915	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	184,886,508	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	13,599,915	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	13,599,915	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	13,599,915	Disminución	(13,599,915)	13,599,915

➤ Octava llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones					
			Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239		
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo					
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):			21/12/2023		
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):			11/01/2024		
Moneda:			USD		
Compromiso GP:			3,950,000		
Compromiso Inversionistas:			197,500,000		
Compromiso Total (GP + LPs)			201,450,000		
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)			Aportaciones		(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):			184,886,508		-
Monto llamado (Aviso actual):			4,549,937		-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):			189,436,445		-
Sección B: Información de inversionistas					
Inversionista:			Acumulado Inversionistas		
Compromiso total del inversionista			197,500,000		
% de participación en el compromiso total			98.00%		
% de cuenta de capital (% NAV)			98.00%		
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)			12,613,492		
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)			184,886,508		
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)			-		
Balance / Totales					
Compromiso no realizado					
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)			12,613,492		
Capital llamado (Aviso actual)			(4,549,937)		
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)			8,063,555		
Llamadas de Capital / Distribuciones			Aportaciones		(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):			184,886,508		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):			4,549,937		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):			180,336,570		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			4,549,937		
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			-		
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):			4,549,937		
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	4,549,937	Disminución	(4,549,937)	4,549,937

d. Inversiones realizadas.

➤ Compromiso de inversión Fondo III 4958.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Cláusula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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 hasta por US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares).

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ²		189,436,446	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	8,063,554	4%

Figura 4.1

Detalle de inversiones Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	3,950,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ²		3,758,462	95%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	191,538	5%

Figura 4.2



➤ Detalle de inversión Fondo III 4958.

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	39.50%	Sep-21	201,450,000	191,303,964	261,774,653	N/A
				201,450,000	191,303,964	261,774,653	

Figura 5.1

➤ Resumen de llamadas de capital Fondo III 4958.

El 24 de junio de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso F/6239 para atender la primera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$4,513,767 (cuatro millones quinientos trece mil setecientos sesenta y siete dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$90,275 (noventa mil doscientos setenta y cinco dólares)

² Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

El 20 de agosto de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso F/6239 para atender la segunda llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$6,572,171 (seis millones quinientos setenta y dos mil ciento setenta y uno dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$131,443 (ciento treinta y un mil cuatrocientos cuarenta y tres dólares).

El 21 de septiembre de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso F/6239 para atender la tercera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$19,716,513 (diecinueve millones setecientos dieciséis mil quinientos trece dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$394,330 (trescientos noventa y cuatro mil trescientos treinta dólares).

El 22 de octubre de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso F/6239 para atender la cuarta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$25,850,539 (veinticinco millones ochocientos cincuenta mil quinientos treinta y nueve dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$517,011 (quinientos diecisiete mil once dólares).

El 4 marzo de 2022 el Fideicomiso formó parte de la incorporación de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de US\$4,632,273 (cuatro millones seiscientos treinta y dos mil doscientos setenta y tres dólares); asimismo, se realizó la venta de derechos fideicomisarios por parte de Ares, a través del Fideicomiso por US\$92,645 (noventa y dos mil seiscientos cuarenta y cinco dólares), sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión.

El 14 de marzo de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la quinta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$56,825,289 (cincuenta y seis millones ochocientos veinticinco mil doscientos ochenta y nueve dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$1,136,506 (un millón ciento treinta y seis mil quinientos seis dólares).

El 30 marzo de 2022 el Fideicomiso formó parte de la incorporación de un nuevo inversionista al Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de US\$4,257,762 (cuatro millones doscientos cincuenta y siete mil setecientos sesenta y dos dólares); asimismo, se realizó la venta de derechos fideicomisarios por parte de Ares, a través del Fideicomiso por US\$85,155 (ochenta y cinco mil ciento cincuenta y cinco dólares), sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión.

El 30 de septiembre de 2022 el administrador del Fondo III 4958 notificó un ajuste por la entrada de nuevos inversionistas realizada el 4 de marzo de 2022, por lo que, el Fideicomiso realizó una aportación adicional al Fondo III 4958 de US\$90,088 (noventa mil ochenta y ocho dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$1,802 (mil ochocientos dos dólares).

El 2 de agosto de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la sexta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$10,843,402 (diez millones ochocientos cuarenta y tres mil cuatrocientos dos dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$216,868 (doscientos dieciséis mil ochocientos sesenta y ocho dólares).

El 16 de noviembre de 2022 se instruyó al Fiduciario para atender la séptima llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$6,583,494 (seis millones quinientos ochenta y tres mil cuatrocientos noventa y cuatro dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$131,670 (ciento treinta y un mil seiscientos setenta dólares).

El 15 de febrero de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la octava llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$21,299,540 (veintiún millones doscientos noventa y nueve mil quinientos cuarenta dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$425,991 (cuatrocientos veinticinco mil novecientos noventa y un dólares).

El 20 de junio de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la novena llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$25,172,184 (veinticinco millones ciento setenta y dos mil ciento ochenta y cuatro dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$503,444 (quinientos tres mil cuatrocientos cuarenta y cuatro dólares).

El 25 de julio de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la décima llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$13,554,253 (trece millones quinientos cincuenta y cuatro mil doscientos cincuenta y tres dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$271,085 (doscientos setenta y un mil ochenta y cinco dólares).

El 21 de diciembre de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la décima primera llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 por US\$5,421,701 (cinco millones cuatrocientos veintiún mil setecientos dólares); asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$108,434 (ciento ocho mil cuatrocientos treinta y cuatro dólares).

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por los inversionistas al Fondo III 4958.

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante del inversionista	% Compromiso restante del inversionista	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	197,500,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		4,513,767	192,986,233	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		6,572,171	186,414,062	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		19,716,513	166,697,549	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		25,850,539	140,847,010	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		56,825,289	84,021,721	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(4,632,273)	88,653,994	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(4,257,762)	92,911,756	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		90,088	92,821,668	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		10,843,402	81,978,266	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		6,583,494	75,394,772	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		21,299,540	54,095,232	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		25,172,184	28,923,048	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		13,554,253	15,368,795	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		5,421,701	9,947,094	4%	Fondo III 4958
Aportación al 30/09/2025		US\$	187,552,906	9,947,094	4%	

Figura 5.2

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por Ares a través del Fideicomiso al Fondo III 4958

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante de Ares	% Compromiso restante de Ares	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	3,950,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		90,275	3,859,725	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		131,443	3,728,282	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		394,330	3,333,952	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		517,011	2,816,941	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		1,136,506	1,680,435	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(92,645)	1,773,080	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(85,155)	1,858,235	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		1,802	1,856,433	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		216,868	1,639,565	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		131,670	1,507,895	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		425,991	1,081,904	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		503,444	578,461	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		271,085	307,376	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		108,434	198,942	4%	Fondo III 4958
Aportación al 30/09/2025		US\$	3,751,058	198,942	4%	

Figura 5.3

Derivado de la entrada de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 el porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Fondo disminuyó quedando en 39.50%, esto no implica cambios en el monto comprometido de inversión del Fideicomiso.

El 22 de mayo de 2025 se recibió notificación de la primera distribución de efectivo del Fondo III 4958 por \$2,765,067 a favor del Fideicomiso, en la proporción con el compromiso de inversión.

e. Reconocimiento de los cambios en valor razonable de las inversiones.

A continuación, se muestra el reconocimiento del valor razonable de la inversión en el Fondo III 4958 Al 30 de septiembre de 2025.

Inversión Fondo III 4958		Trimestre actual (jul - sep 2025)	Acumulado año (ene - sep 2025)	Desde Emisión (abril 2021 - sep 2025)
Saldo Inicial	US\$	238,816,861	233,963,660	-
Aportaciones		-	-	191,304,031
Reembolso venta de participación		-	-	-
Distribución de ISR		-	(45,421)	(89,599)
Distribuciones		-	(2,765,067)	(2,765,067)
Cambio en el valor razonable, neto		22,957,792	30,621,482	73,325,288
Saldo al 30 de septiembre 2025	US\$	261,774,653	261,774,653	261,774,653
% de Tenencia*		39.50%	39.50%	39.50%

Figura 5.4

*Incluye LP + GP

f. Desinversiones realizadas por el Fideicomiso.

Al 30 de septiembre de 2025 no se han realizado desinversiones por el Fideicomiso.

g. Activos netos del Fideicomiso.

A continuación, se muestran los activos netos del Fideicomiso Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Descripción		2025	2024
Activos:			
Efectivo	US\$	3,213,968	690,727
Impuesto por recuperar		148,207	112,265
Inversión en fideicomisos no consolidables		261,774,653	233,963,660
Total Activos	US\$	265,136,828	234,766,652
Pasivos:			
Proveedores	US\$	22,088	133,092
Impuestos por pagar		658	-
Total Pasivos sin incluir los activos netos atribuibles a tenedores y Fideicomitente	US\$	22,746	133,092
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	US\$	265,114,082	234,633,560

Figura 6.1

h. Resultados netos del Fideicomiso.

A continuación, se muestran los resultados netos del Fideicomiso por los periodos de tres y nueve meses y desde la emisión terminados el 30 de septiembre de 2025.

Descripción		Trimestre actual (jul-sep 2025)	Acumulado año (ene - sep 2025)	Desde la emisión (abr 2021 - sep 2025)
Cambios en valor razonable de las inversiones	US\$	22,957,792	30,621,482	72,528,412
Utilidad en venta de derechos fideicomisarios		-	-	796,876
Otros ingresos		-	12,100	286,905
Ingresos por intereses		-	1,696	1,696
Gastos de emisión y mantenimiento		(52,886)	(104,684)	(1,538,702)
Otros gastos		(645)	(12,486)	(69,361)
Utilidad (pérdida) cambiaria realizada		1,586	7,836	2,848
Resultado neto del periodo	US\$	22,905,847	30,525,944	72,008,674

Figura 12.1

i. Reporte de los ingresos recibidos por el Fideicomiso.

Durante el tercer trimestre de 2025 se generaron rendimientos por el efectivo existente en las cuentas bancarias por US\$1,696; adicionalmente, desde la emisión y hasta el 30 de septiembre de 2025 se generaron los siguientes otros ingresos, principalmente por recuperación de gastos y rendimientos por la venta de participación en la inversión en 2022.

		Trimestre actual (jul - sep 2025)	Acumulado año (ene - sep 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - sep 2025)
Otros ingresos	US\$	-	12,100	286,905
Ingresos por intereses	US\$	-	1,696	1,696
Total	US\$	-	13,796	288,601

Figura 7.1

j. Reporte de los gastos de mantenimiento y de administración incurridos por el Fideicomiso.

A continuación, se presentan los gastos generados por el Fideicomiso por los periodos de tres y nueve meses y desde la emisión terminados el 30 de septiembre de 2025.

Descripción		Trimestre actual (jul - sep 2025)	Acumulado año (ene - sep 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - sep 2025)
Gastos legales	US\$	9,758	9,758	405,731
Seguros			-	178,669
Honorarios Rep. Común		38,300	38,300	187,913
Trámites y derechos CNBV listado CNBV		1,670	1,670	251,974
Honorarios fiduciarios			-	81,506
Gastos notariales		3,158	3,158	19,544
Asesores Fiscales			-	15,555
Honorarios de aseveraciones			-	20,116
Honorarios y asesorías			-	19,133
Listado BIVA		-	25,124	86,629
Trámites y derechos CNBV		-	28,619	30,258
Suscripciones			-	5,822
Recargos y actualizaciones		-	11,900	53,178
Comisiones bancarias		-	108	4,396
Publicaciones		645	645	2,599
Valuación de certificados		-	530	29,248
Honorarios por servicios de auditoría		-	(2,473)	87,421
Honorarios oficial de cumplimiento			-	128,326
Honorarios por traducción			-	214
Otros		-	(169)	(169)
Totales	US\$	53,531	117,170	1,608,063

Figura 8.2

k. Cumplimiento de obligaciones fiscales.

A la fecha de presentación de este reporte trimestral el Fideicomiso se encuentra al corriente en el cumplimiento de obligaciones fiscales del Fideicomiso.

1. Resumen de Distribuciones realizadas por el Fideicomiso.

Durante el 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.

Clave de Pizarra	Serie	Emisión de Certificados	No de títulos en circulación		Saldo insoluto de la emisión	Valor nominal al inicio del periodo	Amortización realizada en el periodo	Valor nominal al final del periodo
WSMX3CK 21D	Serie A	Emisión Inicial	39,500	US\$	39,500,000	1,000.00000	-	1,000.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Primera Emisión Adicional	37,986	US\$	18,993,000	500.00000	-	500.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Segunda Emisión Adicional	227,588	US\$	56,897,000	250.00000	-	250.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Tercera Emisión Adicional	19,987	US\$	2,498,375	125.00000	-	125.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Cuarta Emisión Adicional	103,984	US\$	6,499,000	62.50000	-	62.50000
WSMX3CK 21D	Serie A	Quinta Emisión Adicional	694,383	US\$	21,699,469	31.25000	-	31.25000
WSMX3CK 21D	Serie A	Sexta Emisión Adicional	1,612,784	US\$	25,199,750	15.62500	-	15.62500
WSMX3CK 21D	Serie A	Séptima Emisión Adicional	1,740,789	US\$	13,599,915	7.81250	-	7.81250
WSMX3CK 21D	Serie A	Octava Emisión Adicional	1,164,784	US\$	4,549,937	3.90625	-	3.90625
Total			4,477,001		189,436,445			

Figura 9.1

m. Gastos relacionados con las inversiones.

Información del Fondo			
Nombre del fondo	Monto comprometido	Año	Moneda
Ares Real Estate México Fondo III 4958 ("Fondo III 4958")	US\$197,500,000	2021	USD

Descripción		Trimestre actual (jul-sep 2025)	Acumulado año (ene-sep 2025)	Desde la emisión (abr 2021 - sep 2025)	% del capital comprometido
Cambios en el valor razonable de las inversiones	US\$	29,262,978	39,522,765	104,435,279	51.84%
Comisión por administración, neto		(704,758)	(2,006,996)	(13,360,159)	-6.63%
Distribución por desempeño		(5,599,793)	(6,943,054)	(17,854,809)	-8.86%
Gastos de estructuración, neto		-	-	(725,997)	-0.21%
Gastos de mantenimiento de la emisión - Total		(26,033)	(26,703)	(624,432)	-0.31%
Otros ingresos		23,955	18,770	1,368,756	0.15%
Utilidad (pérdida) cambiaria		1,441	2,530	32,501	0.02%
Ingresos netos de operación incluyendo fluctuación cambiaria	US\$	22,957,790	30,567,312	73,271,139	35.99%
Incentivos pagados		-	-	-	-

Figura 10.1

Nota: La información presentada en este apartado corresponde a los gastos incurridos por el Fondo III 4958 por la participación del Fideicomiso

3. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.

A continuación, se presenta el estado de flujo de efectivo del Fideicomiso por los periodos de tres meses y desde la emisión de certificados terminados el 30 de septiembre de 2025.

Fuentes y Aplicaciones de Efectivo de "Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239". Al 30 de septiembre de 2025 Serie A			
Saldo inicial	3,289,582	690,727	-
	Trimestre actual (jul-sep 2025)	Acumulado año (ene - sep 2025)	Desde la emisión (abr 2021 - sep 2025)
FUENTES			
Inversionistas CKD	-	2,710,850	192,147,295
Contribuciones	-	-	189,436,445
Distribuciones	-	2,710,850	2,710,850
WSC GP	-	54,217	3,812,676
Contribuciones	-	-	3,758,459
Distribuciones	-	54,217	54,217
Intereses Generados	-	1,696	235,256
Venta derechos fideicomisarios	-	-	-
Reembolsos de ISR (SIEFORES)	-	-	-
Reembolsos de IVA	-	-	-
Reembolso de gastos	-	-	6,599
TOTAL DE FUENTES	-	2,766,764	196,201,826
Gastos de Inversión:			
Fondo III	-	-	191,303,965
Total de Gastos de Inversión	-	-	191,303,965
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	3,289,582	3,457,490	4,897,861
Gastos:			
Gastos de la Emisión Inicial	-	-	82,035
Comisión por administración	-	-	-
Otros Gastos de Administración	-	-	-
Gastos de Mantenimiento	64,474	218,133	1,438,219
ISR Retenido Por Intereses Generados	(653)	(653)	(653)
Impuestos	10,049	24,887	147,058
Comisiones Bancarias	-	108	3,078
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	1,744	1,047	14,155
Total de Gastos	75,615	243,522	1,683,893
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	3,213,967	3,213,968	3,213,968
CAJA DISPONIBLE			
Caja invertida	-	-	-
Saldo en cuentas de cheque	3,213,968	3,213,968	3,213,968
TOTAL DE CAJA	3,213,968	3,213,968	3,213,968

4. ESTADO DE CUENTA DE CAPITAL.

A continuación, se presenta el valor neto de los activos del Fideicomiso por los periodos de tres y nueve meses y desde la emisión de certificados terminados el 30 de septiembre de 2025.

Ares Real Estate México CKD 3 F/ 6239 (antes CIB/3625)									
Estados Separados de Cambios en los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente									
Capital Comprometido: (USD)	197,500,000	100%	Valor al:	9/30/2025					
Capital Comprometido realizado:	189,436,445	96%	Moneda:	USD					
Capital Comprometido pendiente:	8,063,555	4%							
Porcentaje de participación:	98.04%								

Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3625	Trimestre actual	Acumulado año	Desde la creación	Trimestre actual	Acumulado año	Desde la creación	Trimestre actual	Acumulado año	Desde la creación
	(jul-sep 2025)	(ene-sep 2025)	(abr 2021-sep 2025)	(jul-sep 2025)	(ene-sep 2025)	(abr 2021-sep 2025)	(jul-sep 2025)	(ene-sep 2025)	(abr 2021-sep 2025)

A. Estado de cuenta de capital para el inversionista:

A.1 Conciliación de NAV y resumen de tarifas, gastos y asignación de incentivos									
	LP's Allocation of Total Fund			Total Fund (incl. GP Allocation)			GP's Allocation of Total Fund		
NAV inicial - neto de asignación de incentivos	237,459,016	230,032,865	-	242,208,235	234,633,560	-	4,749,219	4,600,695	-
Contribuciones - Efectivo y no efectivo	-	-	189,406,742	-	-	193,194,908	-	-	3,788,166
Distribuciones - Efectivo y no efectivo	-	44,531	87,745	-	45,422	89,500	-	891	1,755
Flujos totales de efectivo / no monetarios (contribuciones, menos distribuciones)	-	(44,531)	189,318,997	-	(45,422)	193,105,408	-	(891)	3,786,411
Ingreso operativo neto (gasto):									
Utilidad (pérdida) del valor razonable de la inversión	22,507,635	30,021,056	71,106,275	22,957,792	30,621,482	72,528,412	450,156	600,426	1,422,137
Comisión por administración	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución por desempeño	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de estructuración	-	-	36,835	-	-	37,572	-	-	737
Gastos de mantenimiento	52,481	114,873	1,539,697	53,531	117,170	1,570,491	1,050	2,297	30,794
Total comisiones y gastos (devengados durante el periodo):	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comisión por administración y gastos, netos de compensaciones y reembolsos	22,455,154	29,906,183	69,529,743	22,904,261	30,504,312	70,920,349	449,107	598,129	1,390,606
Exención de pago	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por intereses	-	1,663	1,663	-	1,696	1,696	-	33	33
Utilidad por venta de derechos fideicomisarios	-	-	781,251	-	-	796,876	-	-	15,625
Gastos por intereses	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos (gastos)	-	11,863	281,279	-	12,100	286,905	-	237	5,626
Ingreso operativo neto total (Gasto)	22,455,154	29,919,709	70,593,936	22,904,261	30,518,108	72,005,626	449,107	598,399	1,411,890
Gatos de colocación	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) realizada	1,555	7,683	2,793	1,586	7,836	2,849	31	154	56
(Pérdida) Ganancia no realizada	-	-	0	-	-	0	-	-	0
NAV al final del periodo - neto de asignación de incentivos	259,915,726	259,915,726	259,915,726	265,114,082	265,114,082	265,114,082	5,198,356	5,198,357	5,198,357
Conciliación para la asignación de incentivos acumulados	Asignación de incentivos acumulados - Saldo al inicio del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-
	Asignación de incentivos: pagados durante el periodo	-	-	-	-	-	-	-	-
	Asignación de incentivos acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-
	Asignación de incentivos acumulados - Saldo a final del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-
NAV al final del periodo - brutoto de asignación de	259,915,726	259,915,726	259,915,726	265,114,082	265,114,082	265,114,082	5,198,356	5,198,357	5,198,357
	0	(0)		0	(0)	(0)	-	(0)	0
A.2 Compromise:									
	LP's Allocation of Total Fund			Total Fund (incl. GP Allocation)			GP's Allocation of Total Fund		
Total comprometido	197,500,000	197,500,000	197,500,000	201,450,000	201,450,000	201,450,000	3,950,000	3,950,000	3,950,000
Compromiso inicial no realizado:	8,063,555	8,063,555	197,500,000	8,246,898	8,246,898	201,450,000	183,344	183,344	3,950,000
Aportaciones realizadas en el periodo	-	-	(189,436,445)	-	-	(193,203,102)	-	-	(3,766,656)
Distribuciones realizadas en el periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromisos vencidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso final no realizado	8,063,555	8,063,555	8,063,555	8,246,898	8,246,898	8,246,898	183,344	183,344	183,344
	4%	-	0	4%	-	(0)			1
A.3 Miscellaneous** (input positive values):									
	LP's Allocation of Total Fund			Total Fund (incl. GP Allocation)			GP's Allocation of Total Fund		
Incentive Allocation - Earned (period-end balance)****	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incentive Allocation - Amount Held in Escrow (period-end balance)****	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Returned Clawback****	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalized Transaction Fees & Exp. - Paid to Non-Related Parties****	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distributions Relating to Fees & Expenses****	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fund of Funds: Gross Fees, Exp. & Incentive Allocation paid to the Underlying Funds****	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Capital comprometido en dólares	
Capital comprometido - LP	197,500,000
Capital comprometido - Ares GP	3,950,000
Total capital comprometido	201,450,000
Total llamado de capital - LP's	189,436,445
Total llamado de capital - GP's	3,758,462
Total llamadas de capital realizadas	193,194,908
Capital pendiente de aportación - LP's	8,063,555
Capital pendiente de aportación - Ares GP	191,542
Total capital pendiente de realizar	8,255,097
Porcentaje de Capital pendiente de aportación	4%

Figura 3.4

A continuación, se presenta el estado de cuenta de capital desglosado por inversionistas por los periodos de tres y nueve meses y desde la emisión de certificados terminados el 30 de septiembre de 2025.

Desglose de patrimonio inversionistas CKD + Ares		Trimestre actual (jul-sep 2025)	Acumulado año (ene - sep 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - sep 2025)
Patrimonio al inicio del periodo	US\$	242,208,234	234,633,560	-
Inversionista CKD 1				11,695,112
Aportaciones				11,695,971
Distribuciones				(859)
Inversionista CKD 2				37,439,527
Aportaciones				37,444,110
Distribuciones				(4,583)
Inversionista CKD 3				51,416,086
Aportaciones				51,421,815
Distribuciones				(5,729)
Inversionista CKD 4				93,613,419
Aportaciones				93,624,877
Distribuciones				(11,458)
Inversión Ares				3,468,774
Aportaciones				3,379,274
Distribuciones			(45,422)	89,500
Resultado Neto del Fideicomiso		22,904,261	30,518,108	72,005,826
Efectos de conversión de monedas extranjeras		1,587	7,840	2,850
Patrimonio Incluyendo Compromiso de Ares	US\$	265,114,082	265,114,086	265,114,082

Figura 11.1

Desglose de compromiso de patrimonio Inversionistas CKD		Trimestre actual (jul -sep 2025)	Acumulado año (ene - sep 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - sep 2025)	Monto invertido del monto comprometido	% invertido del monto comprometido
Compromiso Inversionistas CKD					197,500,000	100%
Patrimonio al inicio del periodo	US\$	189,436,446	189,436,446	-	-	
Aportaciones		-	-	189,436,446	189,436,446	96%
Patrimonio al final del periodo		189,436,446	189,436,446	189,436,446	189,436,446	96%
Compromiso pendiente inversionistas CKD	US\$				8,063,554	4%

Figura 11.2

Desglose compromiso de patrimonio Inversionistas CKD + Ares		Trimestre actual (jul -sep 2025)	Acumulado año (ene - sep 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - sep 2025)	Monto invertido del monto comprometido	% invertido del monto comprometido
Compromiso Inversionistas CKD + Ares					201,450,000	100%
Patrimonio al inicio del periodo	US\$	193,194,908	193,194,905	-	-	
Aportaciones		-		193,194,908	193,194,908	96%
Patrimonio al final del periodo		193,194,908	193,194,905	193,194,908	193,194,908	96%
Compromiso pendiente inversionistas CKD + Ares	US\$				8,255,092	4%

Figura 11.3

5. ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO.

El 16 de abril de 2021 se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/6239 denominado Fideicomiso “Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239” (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración de: i) el Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 20 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 22 de enero de 2025, (el “Contrato de Fideicomiso”, o el “Fideicomiso”), celebrado entre Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. R.L. de C.V “Ares”, como fideicomitente, co-inversionista y como fideicomisario en segundo lugar; Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V., como 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 (el “Representante Común”) de los Tenedores, para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios bajo el mecanismo de llamadas de capital (“los Certificados”), con vigencia de 10 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 21 de julio de 2025 se convocó a Asamblea de Tenedores para solicitar su aprobación para sustituir a CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco, por Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria.

El 18 de agosto de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución 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/3625” a “F/6239”; y iv) el nombre del Fideicomiso, para efectos legales y fiscales, es “Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239”.

El 27 de mayo de 2021 se realizó una oferta primaria nacional pública restringida en México de Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto de emisión inicial de US\$39,500,000, el monto máximo de la emisión “Serie A” es US\$197,500,000 considerando llamadas de capital.

El 26 de octubre de 2021 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la primera llamada de capital del Fideicomiso, el 10 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional por 37,986 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$500.00 (quinientos dólares 00/100) cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es de US\$18,993,000.

El 30 de marzo de 2022 se realizó la liquidación de la Segunda Llamada de Capital de 227,588 Certificados “Serie A” a un precio de US\$250.00 (doscientos cincuenta dólares) cada uno, el monto de la Llamada es de US\$56,897,000.

El 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera Llamada de Capital de 19,987 Certificados “Serie A” a un precio de US\$125.00 (ciento veinticinco dólares 00/100) cada uno, el monto de la Llamada es de US\$2,498,375.

El 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta llamada de capital de 103,984 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 (sesenta y dos dólares 50/100) cada uno, el monto total de la cuarta emisión adicional es de US\$6,499,000.

El 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta llamada de capital de 694,383 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 (treinta y uno dólar 25/100) cada uno; el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469.

El 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta llamada de capital de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.625 (quince dólares 625/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$25,199,750.

El 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima llamada de capital de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 (siete dólares 8125/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$13,599,915.

El 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava llamada de capital de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 (tres dólares 90625/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937.

a. Partes del Fideicomiso.

Fideicomitente, Co-inversionista y Fideicomisario en segundo lugar:	Ares Real Estate Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. en adelante “Ares”
Fideicomisarios en primer lugar:	Los tenedores de los certificados.
Administrador:	Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario Sustituto:	Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Fiduciario Sustituido	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
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.

b. Llamadas de capital.

Los Certificados son emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital en virtud del cual el Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión. 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.

c. Régimen fiscal.

Tomando en consideración que a través del Fideicomiso y en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, se llevarán a cabo actividades que calificarán como actividades empresariales, de conformidad con el artículo 16 del Código Fiscal de la Federación en relación con el artículo 75 del Código de Comercio, el Fideicomiso se regirá por lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, según dicho artículo sea modificado y/o adicionado de tiempo en tiempo.

Sin perjuicio de lo anterior, en la medida en la que el Fideicomiso cumpla con los supuestos previstos en la fracción I de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 y 2024, respectivamente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento, el Administrador, a su entera discreción, podrá elegir aplicar dicha regla, y considerar que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso. En dicho caso, el Administrador, por cuenta del Fiduciario, será el responsable de cumplir con lo establecido en la fracción I de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 y 2024, respectivamente, y verificará que los ingresos pasivos representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Comentarios de la gerencia sobre cambios significativos realizados en el periodo reportado.

Durante el periodo reportado no se presentaron cambios significativos en la estructura del Fideicomiso, ni en las inversiones, ni en las metodologías de valuación.

Información a revelar sobre cambios significativos en las inversiones realizadas.

El compromiso de inversión del Fideicomiso a través del vehículo de inversión Fondo III 4958, por un monto de US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares), es la única inversión prevista por el Fideicomiso, a la fecha de presentación del reporte no existen cambios significativos en las inversiones realizadas.

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

➤ **Cumplimiento del plan de negocios.**

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Clausula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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” (“Vehículo de Inversión Ares” o “Fondo III 4958”),

por un monto hasta por US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares). El compromiso de Ares corresponde al 2% de lo aportado al Fondo III 4958, el 0.77% de éste es a través del Fideicomiso.

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “Serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

Al 30 de septiembre de 2025 se han realizado inversiones en el Fondo III 4958 por US\$189,436,445, lo que representa un 96 % del monto comprometido.

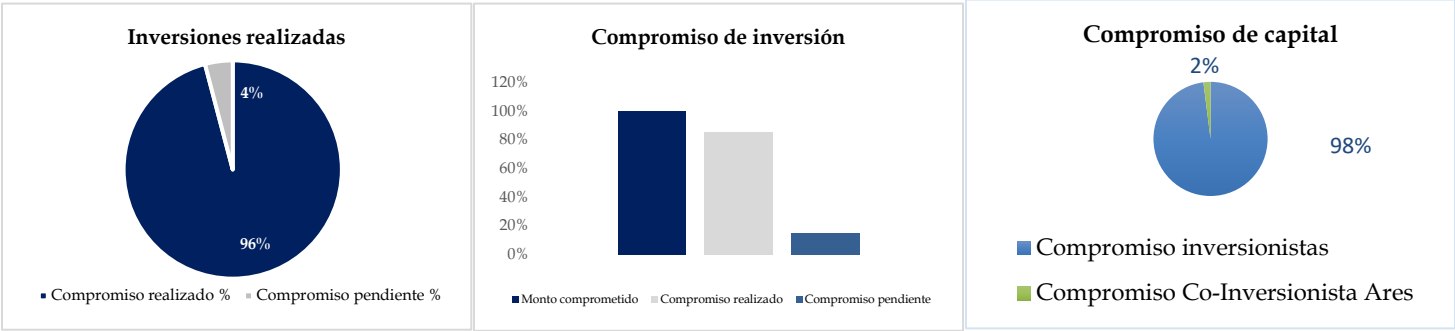
Detalle de inversiones vs compromiso de inversión de los inversionistas			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ³		189,436,445	96%
Compromiso pendiente	US\$	8,063,555	4%

Figura 5.6

Detalle de inversiones Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido Ares	US\$	3,950,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ³		3,758,462	95%
Compromiso pendiente	US\$	191,538	5%

Figura 5.7

A continuación, se muestra gráficamente el compromiso realizado por el Fideicomiso con el Fondo III 4958.



➤ **Calendario de Inversiones y Desinversiones.**

El Fideicomiso no tiene un calendario de inversiones y desinversiones previamente establecido. El objeto del Fideicomiso es invertir el Monto Destinado a Inversiones de Certificados Serie A en Inversiones durante el Periodo de Inversión. El monto para invertir y el momento en el cual será invertido dependerá del tipo de transacción, conocimiento del mercado y las circunstancias específicas en dicho momento, todo lo cual será evaluado por el Administrador, y no hay ninguna certeza de que el total del Monto Destinado a Inversiones de Certificados Serie A será invertido. La fecha de las Inversiones dependerá de varios factores. Incluyendo (i)las condiciones de mercado, incluyendo niveles de oferta y demanda,

³ Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

tasas de desempleo, competencia y precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento, (iii) consideraciones económicas, financieras, sociales y de otras medidas que pudieran afectar la Inversión; y (iv) otros factores que el Administrador tome en consideración al evaluar una potencial inversión.

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 el Fideicomiso.

Resumen de Valuación por Valuador Independiente.

Valuación independiente del Fideicomiso CIB/3625 Al 30 de septiembre de 2025

Clave de pizarra WSMX3CK 21 D

Ares Real Estate Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.

Antecedentes a la valuación:

El 27 de mayo de 2021, el Fideicomiso F/6239 WSMX3CK 21 realizó a través de BIVA una emisión de certificados de la "Serie A" por un monto máximo de US\$197,500,000, siendo Ares Real Estate Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. el fideicomitente.

El objetivo de los certificados bursátiles es invertir (directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión y/ o Vehículos de Inversión que estén abiertos para invertir en ellos durante el Periodo de Inversión) en Activos Inmobiliarios en México, incluyendo, sin limitar, hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, residenciales, hospitalarios, instalaciones educativas, compañías desarrolladoras de terreno y bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México.

Conclusión de valor:

Certificados Serie A: Al 30 de septiembre de 2025, el valor del Certificado de Capital de Desarrollo del Fideicomiso con clave WSMX3CK se muestra a continuación:

Valor justo por certificado –Enfoque de valuador independiente⁴ fue de US\$46.082200

Valor justo por certificado –Enfoque de amortización de gastos⁵ fue de US\$46.082200

⁴ Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación.

⁵ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios.

Resumen de Valuación



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 3T 2025

Octubre 2025

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/6239 (antes CIB/3625) (Clave de pizarra WSMX3CK 21D)

Ares Real Estate México Equity CKD III, 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. 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 27 de mayo de 2021, Ares Real Estate México CKD III, S. de R.L. de C.V. (el "Fideicomitente") colocó a través de la Bolsa Institucional Valores ("BIVA") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/6239 por un monto de USD 197.50 mm con fecha de vencimiento de 27 de mayo de 2031
- El objetivo de los certificados bursátiles es invertir (directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión y/ o Vehículos de Inversión que estén abiertos para invertir en ellos durante el Periodo de Inversión) en Activos Inmobiliarios en México, incluyendo, sin limitar, hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, residenciales, hospitalarios, instalaciones educativas, compañías desarrolladoras de terreno y bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	USD 46.082200
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	USD 46.082200

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

414 Capital

Resumen de Valuación

Cifras en USD

Conclusión

- Al 30 de septiembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 46.08 (cuarenta y seis 08/100 USD)

Resumen de valuación

Inversiones en Fideicomisos de Inv. 4958				Total
Valor en libros				261,774,653.00
Valor ajustado				261,774,653.00
Activos netos atribuibles a los tenedores (FRS) ¹		Por certificado	# certificados	Total ²
Valor en libros		46.082200	5,641,785	259,985,865.40
Valor ajustado		46.082200	5,641,785	259,985,865.40
Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ³				USD 46.082200
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ⁴				USD 46.082200

Balance Pro-forma ajustado⁵

Activo		Pasivo	
F Efectivo	3,213,968.00	F Proveedores y otras cuentas por pagar	22,088.00
F Cuentas por cobrar partes relacionadas	-	F Partes relacionadas	-
F Impuestos por recuperar	148,206.66	F Impuestos por pagar	658.00
A Inversiones en fideicomisos de inv. 4958	261,774,653.00		
Total activos		Activos netos	265,114,081.66
265,136,827.66		Total Pasivo y patrimonio	265,136,827.66

Sensibilización de valuación⁶

Activos financieros a valor razonable	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	261,774,653.00	46.08	0.00%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 1)	274,863,385.65	48.36	+4.94%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 1)	248,685,920.35	43.81	-4.94%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación al alza escenario 2)	301,040,850.95	52.91	+14.81%
Inversiones en fideicomisos de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 2)	222,508,455.05	39.26	-14.81%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ³	Patrimonio tenedores ²
Trimestre actual	2025.Q3	5,641,785	46.082200	259,985,865.40
Trimestre Previo 1	2025.Q2	5,641,785	42.100700	237,523,095.45
Trimestre Previo 2	2025.Q1	5,641,785	42.589151	240,278,831.61
Trimestre Previo 3	2024.Q4	5,641,785	40.784068	230,094,940.66

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² El patrimonio de los tenedores equivale al 98.06566% de los activos netos totales del WSMX3CK 21D

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

⁵ 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

⁶ 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/6239 contaba con las siguientes inversiones:

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/6239 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
4T 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 261,774,653	NAV reportado por el Administrador

Se incluye como “Anexo B” del presente reporte trimestral el Reporte de Valuador independiente del tercer trimestre de 2025.

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

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.

Asimismo, 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 y al 30 de septiembre de 2025, no se han realizado pagos al Administrador por comisiones por administración o distribuciones por desempeño.

Información relevante del periodo.

Durante el tercer trimestre de 2025 se presentaron los siguientes eventos relevantes en términos de lo dispuesto por el artículo 50, fracciones VII a X, y antepenúltimo párrafo de estas las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores (Circular Única de Emisoras), los cuales fueron transmitidos a la bolsa BIVA y a la CNBV, para su difusión al público inversionista:

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 22/08/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CELEBRACIÓN DE CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA

Ciudad de México, a 22 de agosto de 2025.- Ares Real Estate Mexico CKD Managers, S. DE R.L. de C.V. ("Ares") anunció el día de hoy que, derivado de la Asamblea de Tenedores celebrada el 21 de julio de 2025, por virtud de la cual, entre otros asuntos, se aprobó la sustitución y, en consecuencia, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso CIB/3625 (el "Fideicomiso CKD III") para ser sustituido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, el día 18 de agosto de 2025 se celebró el convenio de sustitución de institución fiduciaria entre CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, ("CIBanco") en su carácter de fiduciario sustituido; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, ("Actinver") actuando como fiduciario sustituto; Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V., en su carácter de administrador y con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común, por virtud del cual se formalizó la sustitución y remoción de CIBanco y se completó la designación de Actinver como fiduciario del Fideicomiso.

En este sentido, el Administrador en colaboración con CIBanco, Actinver y el Representante Común, están llevando a cabo los actos correspondientes para, derivado de los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores y la celebración del convenio de sustitución de institución fiduciaria, llevar a cabo la actualización de inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores

Para obtener más información ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/07/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 2Q 2025.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/07/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/07/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 2Q 2025.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 09/07/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - Comunicado de CIBanco, Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario.

Para obtener más información ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/06/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D -NOTIFICACION A TENEDORES

Ciudad de México, a 30 de septiembre de 2025.- El Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/3625 de fecha 20 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.

Para obtener más información ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/04/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/04/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/04/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Servicios distintos de auditoria

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D – Constancias fiscales 2024.

Para obtener más información sobre las constancias fiscales 2024 ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 4Q 2024.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 4Q 2024.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 4Q 2024.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 04/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Ratificación de Auditor Externo

Para obtener más información sobre la ratificación del auditor externo ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Por otra parte, se informa que no existieron cambios relacionados con factores de riesgo presentados en el prospecto de colocación.

También se indica que durante el periodo reportado no existen incumplimientos relevantes a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, Contrato de Administración y demás documentos de la emisión.

El Fideicomiso no tiene deudores relevantes que puedan poner en riesgo las obligaciones a cargo del Fideicomiso, por lo que el Fideicomiso no tiene riesgo de crédito.

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 relativa a factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los bienes, derechos o valores fideicomitados, o sociedades o proyectos en los que invierte el Fideicomiso de manera directa o indirecta y representan la fuente de pago de los instrumentos.

No existen cambios en 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 en la información reportada relativa a respecto de cualquier vehículo paralelo que invierta en los mismos proyectos que el fideicomiso emisor o inversionista con el que exista convenio de coinversión, los cambios en políticas o criterios de participación a las que se sujetarán estos y cualquier límite mínimo y máximo en su participación. Así como cambios en sus esquemas de pago.

No existen cambios en la información reportada relativa a cambios en 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 existen incumplimientos relevantes 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 acto 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 el presente reporte trimestral.

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

No existen cambios en la información reportada relativa a nombre del administrador del patrimonio del fideicomiso, derechos o valores fideicomitados, 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 relativa a información sobre el administrador del patrimonio del fideicomiso tal como la siguiente: su experiencia como administrador y los procedimientos que utiliza al realizar las funciones de administración para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados, tales como sistemas de cobranza, distribución de flujos provenientes de los activos, subcontratación de servicios, sistemas para generación de reportes, entre otros; tamaño, composición y crecimiento de todos los bienes, derechos o valores que administre u opere y que sean similares a los que integran el patrimonio del fideicomiso; cambios relevantes en los últimos tres ejercicios a sus políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación que realizará para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados.

No existen cambios en la información reportada relativa a que el Fideicomiso no cuenta con un administrador maestro.

No existen cambios en la información reportada relativa a términos y condiciones de las obligaciones de otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como inversionistas con los que existan convenios de coinversión, avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, así como la forma y/o procedimientos para hacerlas exigibles.

Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los valores, en su caso.

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.

El 21 de julio de 2025 se celebró una asamblea de tenedores en donde 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 4.4, inciso (g) y (h) segundo párrafo y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, con relación a la notificación que deba realizarse al Fiduciario sustituido y/o el plazo con el que deba surtir efectos la remoción, entre otros.

TERCERO. Se aprueba llevar a cabo las modificaciones necesarias y/o convenientes al Contrato de Fideicomiso y, según resulte aplicable o conveniente, a los demás Documentos de la Emisión a fin de instrumentar la sustitución del Fiduciario aprobada en el acuerdo Primero anterior en los términos que sean determinados por el Administrador y con los comentarios que en su caso sean realizados por el Fiduciario Sustituido, Fiduciario Sustituto y el Representante Común; lo anterior con las adecuaciones o modificaciones que solicite la CNBV, la BMV, Indeval o cualquier autoridad, en la medida que se encuentren relacionadas con las modificaciones aprobadas por la presente Asamblea y no impliquen una variación sustancial a las mismas.

CUARTO. Con motivo del acto de sustitución y, en su caso, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso aprobado en la resolución inmediata anterior, se delega al Administrador la facultad de llevar al cabo cualesquier actos que se consideren necesarios y/o convenientes para implementar dicha sustitución y, en su caso, remoción, incluyendo negociar la celebración de cualquier contrato, documento, convenio, carta, certificación y demás documentos que resulten necesarios o convenientes para dichos efectos, incluyendo sin limitar, el convenio de sustitución correspondiente, con los comentarios del Fiduciario Sustituto, del Fiduciario Sustituido y del Representante Común.

QUINTO. Para efectos de dar cumplimiento a las resoluciones anteriores, en este acto se autoriza e instruye al del Fiduciario Sustituido, al Administrador y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos corresponda dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, lleven a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para llevar a cabo la sustitución y, en su caso, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, llevar a cabo la actualización del registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, canjear los Títulos ante el Indeval, celebrar todos los documentos y modificaciones al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Acta de Emisión, los Títulos de los Certificados Bursátiles, y demás Documentos de la Emisión, así como llevar a cabo todos los procedimientos, publicaciones y/o comunicados que sean necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior.

SEXTO. Se designan como delegados especiales a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Esteban Manuel Serrano Hernández, Ricardo Ramírez Gutiérrez, Giovana Cruz García y/o a cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a las resoluciones anteriores; incluyendo sin limitar, acudir frente al fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización de las presentes resoluciones en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables,

así como, para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y cualquier autoridad competente.

Asambleas de comité técnico.

Durante este periodo no se celebraron sesiones de Comité Técnico.

Desglose de miembros del Comité Técnico vigentes a la fecha presentación del reporte.

Durante el tercer trimestre de 2025 no se llevaron a cabo cambios en la integración del Comité Técnico del Fideicomiso. Al 30 de septiembre de 2025 la integración del Comité Técnico vigente es la siguiente.

MIEMBRO PROPIETARIO	MIEMBROS SUPLENTE
Edna Alejandra Olvera Gomez*	Jorge Alejandro Santiso Albarrán*
Juan Manuel Valle Pereña*	Francisco Javier Martínez García*
	Miguel Angel Corona Gaspar*
	Héctor Gustavo Castañeda*
Miguel Luis Anaya Mora*	Carlos Alan Fernández Márquez*
	Stefan Metzger Rodríguez*
	Yukio Carlos Gutiérrez Kumazawa Mirana*
Federico Martin del Campo Flores	Brett Benjamin Rose
Diego Gutiérrez Aguayo	Eduardo Guemez Sarre
Yosef Wiznitzer Eilemberg	Mariano Fernando Arzate Rodríguez
Mauricio Eduardo Deschamps González	Claudia Sanchez Martínez
	Alejandro Diaque Ballesteros
	Juan Carlos García Santacruz
	Santiago Robina Aguilar Cauz
	Manuel Fortes Gutiérrez
	Patrizio Di Toma Pérez Coeto

*Miembro independiente del Comité Técnico.

Audidores externos.

Se hace notar que el 20 de mayo de 2021, el Comité Técnico Inicial resolvió aprobar la designación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C, como Auditor Externo del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones 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.

Durante el tercer trimestre de 2025 no se han realizado cambios en el Auditor Externo designado, KPMG es el auditor del Fideicomiso desde la emisión de los certificados.

Se hace constar que durante el primer trimestre del 2025 no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

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 Internacionales de Información Financiera “*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.

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

Contribuciones políticas hechas por la gerencia o cualesquiera personas asociadas a los fideicomisarios o funcionarios en las juntas de inversores.

Durante el periodo reportado el Administrador no tiene conocimiento de que se hayan realizado contribuciones políticas por la gerencia, los Fideicomitentes o la administración del Fideicomiso.

Resumen de los cambios en las políticas y/o procesos relativos al valor razonable.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en las políticas ni procesos relativos a la determinación del valor razonable de las inversiones.

Tasa Interna de Retorno (TIR).

La Tasa Interna de Retorno de las Inversiones en el Fideicomiso dependerán de las inversiones en los Vehículos de Inversión subyacentes los cuales son aprobados por la Asamblea de Inversionistas. No se prevé un cálculo de Tasa Interna de Retorno para el Fideicomiso.

A continuación, se presenta la relación de gastos con respecto al capital comprometido.

Descripción		Trimestre actual (jul - sep 2025)	Acumulado año (ene - sep 2025)	Desde Emisión (abril 2021 - sep 2025)	% del Capital Comprometido
Gastos de emisión y mantenimiento	US\$	53,531	117,062	1,603,667	0.80%
Comisiones Bancarias		-	108	4,396	0.00%
Gastos sin comisión por administración	US\$	53,531	117,170	1,608,063	0.80%
Comisión por administración*		704,758	2,006,996	13,360,159	6.63%
Total gastos	US\$	758,289	2,124,166	14,968,222	7.43%

Figura 8.3

Nota: Se están considerando gastos incurridos Al 30 de septiembre de 2025, sin incluir el IVA.

Información a revelar sobre riesgos significativos y la forma en que se gestionan.

Debido a múltiples riesgos e incertidumbres, incluyendo entre otros, riesgos en las tasas de interés, riesgos económicos, las condiciones y fluctuaciones en el mercado, las condiciones regulatorias y sus posibles modificaciones, eventos futuros desconocidos, los resultados o el desempeño futuro del portafolio proporcionados, podrían diferir materialmente de aquellos previstos y contemplados.

Ares y sus afiliadas, consideran que la información sobre resultados y desempeño de las inversiones se ha preparado sobre información, estimados y supuestos razonables; sin embargo, la información de eventos futuros es intrínsecamente incierta y la situación o los resultados futuros podrán ser y serán diferentes de aquellos proyectados.

Los retornos reales que se obtendrán de la inversión realizada podrían diferir materialmente de los retornos proyectados. los retornos proyectados no deberán considerarse como una declaración o como una garantía de que cualquier operación en específico reflejará algún desempeño en particular o de que tendrá o es posible que tenga algún resultado en particular o de que los inversionistas podrán evadir pérdidas, incluyendo pérdidas totales de sus inversiones. algunos datos e información numérica son aproximados, a menos que se indique lo contrario.

Las tasas internas de retorno proyectadas en relación con las inversiones son calculadas utilizando un modelo y se basan en supuestos establecidos por Ares, y sus afiliadas. los retornos proyectados se encuentran sujetos a ciertas limitaciones incluyendo la proyección de riesgos de mercado y de riesgos económicos. Los retornos reales que se obtendrán de las inversiones realizadas dependerán de, entre otros factores, los resultados de operación futuros, el valor de los activos y las condiciones de mercado al momento de realizarse la desinversión.

Las inversiones realizadas a través del Fideicomiso podrían no generar rendimientos o incluso tener rendimientos negativos, por lo tanto, no hay retornos garantizados.

El Fideicomiso no cuentan con una calificación crediticia emitida por una agencia calificadora autorizada.

El Fideicomiso no presenta variación respecto a los riesgos y relaciones significativas incorporados en los Contratos de Fideicomiso y demás documentos de la emisión.

Cambios en los documentos de emisión del Fideicomiso.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en los documentos de emisión del Fideicomiso.

Cambios en la estrategia de inversión del Fideicomiso.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en las estrategias de inversión.

Reporte de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o Vehículos de Inversión.

Durante el periodo reportado no se obtuvieron financiamientos directamente por el Fideicomiso ni por el Fondo III 4958.

Cambios importantes en la entidad relativos a personas clave o directivos facultados para decidir sobre inversiones.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en personas claves o directivos facultados para tomar decisiones, ni en el equipo de trabajo del Fideicomiso.

Reporte de las Personas a las cuales les fueron otorgados poderes por el Fiduciario y resumen del ejercicio de dichos poderes.

Durante el periodo reportado no se otorgaron poderes por el Fiduciario del Fideicomiso.

Litigios en proceso o vigentes.

Durante el periodo reportado el Administrador no tiene conocimiento de que existan litigios en proceso ni vigentes para el Fideicomiso.

Reporte del cumplimiento de los Lineamientos de Inversión y Límites de Apalancamiento.

A la fecha del presente reporte la única inversión realizada por el Fideicomiso es la Inversión en el Fondo III 4958, la cual fue aprobada por la Asamblea de Tenedores y cumple con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso.

A la fecha no existen endeudamientos del Fideicomiso por lo que se encuentra en cumplimiento con los Límites de Apalancamiento.

Resumen general de las oportunidades de Inversiones.

Al 30 de septiembre del 2025 el Fideicomiso mantiene una oportunidad de inversión a través del vehículo de inversión identificado con el número 4958 denominado “Ares Real Estate México Fondo III 4958” (“Vehículo de Inversión Ares” o “Fondo III 4958”), realizando un compromiso de inversión por US\$197,500,000, el detalle del compromiso de inversión se muestra a continuación.

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ⁶		189,436,445	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	8,063,555	4%

Figura 5.6

⁶ Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “Serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

Resumen de las operaciones derivadas celebradas por el Fideicomiso.

Durante el tercer trimestre de 2025 no se celebraron operaciones financieras derivadas por el Fideicomiso.

Resumen del porcentaje del Monto Neto Destinado a Inversiones que haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Clausula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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” (“Vehículo de Inversión Ares” o “Fondo III 4958”), por un monto hasta por US\$197,500,000.

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

El compromiso de Ares corresponde al 2% de lo aportado al Fondo III 4958, el 0.77% de éste es a través del Fideicomiso.

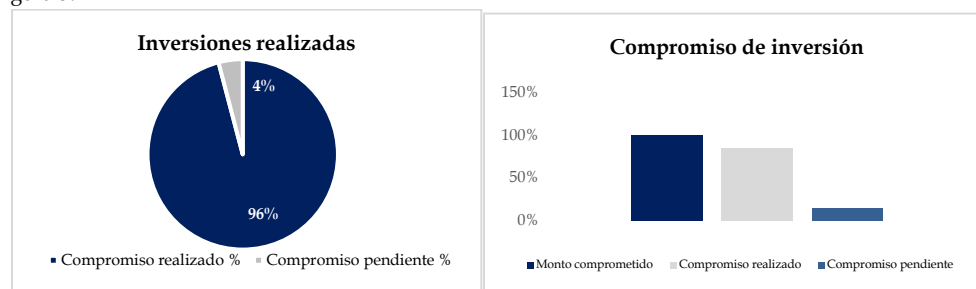
Al 30 de septiembre de 2025 se han realizado inversiones en el Fondo III 4958, incluyendo la participación de Ares, por US\$189,436,445, lo que representa un 96% del monto comprometido.

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ⁷		189,436,445	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	8,063,555	4%

Figura 5.6

Detalle de inversiones Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	3,950,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ⁸		3,758,462	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	191,538	4%

Figura 5.7



⁷ Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

Al 30 de septiembre de 2025 se ha reconocido un valor razonable de inversión en el Fondo III 4958 de US\$244,402,749.

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	39,50%	jun-21	201,450,000	191,303,964	261,774,653	N/A
				201,450,000	191,303,964	261,774,653	

Figura 5.1

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por los inversionistas al Fondo III 4958.

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante del inversionista	% Compromiso restante del inversionista	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	197,500,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		4,513,767	192,986,233	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		6,572,171	186,414,062	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		19,716,513	166,697,549	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		25,850,539	140,847,010	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		56,825,289	84,021,721	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(4,632,273)	88,653,994	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(4,257,762)	92,911,756	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		90,088	92,821,668	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		10,843,402	81,978,266	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		6,583,494	75,394,772	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		21,299,540	54,095,232	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		25,172,184	28,923,048	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		13,554,253	15,368,795	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		5,421,701	9,947,094	4%	Fondo III 4958
Aportación al 30/09/2025		US\$	187,552,906	9,947,094	4%	

Figura 5.2

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por Ares a través del Fideicomiso al Fondo III 4958.

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante de Ares	% Compromiso restante de Ares	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	3,950,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		90,275	3,859,725	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		131,443	3,728,282	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		394,330	3,333,952	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		517,011	2,816,941	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		1,136,506	1,680,435	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(92,645)	1,773,080	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(85,155)	1,858,235	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		1,802	1,856,433	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		216,868	1,639,565	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		131,670	1,507,895	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		425,991	1,081,904	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		503,444	578,461	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		271,085	307,376	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		108,434	198,942	4%	Fondo III 4958
Aportación al 30/09/2025		US\$	3,751,058	198,942	4%	

Figura 5.3

El 22 de mayo de 2025 se recibió notificación de la primera distribución de efectivo del “Ares Fondo III 4958” por \$2,765,067 a favor del Fideicomiso, en la proporción con el compromiso de inversión.

Derivado de la entrada de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 el porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Fondo disminuyó quedando en 39.50%, esto no implica cambios en el monto comprometido de inversión del Fideicomiso.

Inversión		Monto Comprometido ¹	Monto Invertido ²	Monto Comprometido pendiente ³	% Invertido	% Pendiente
Fondo III 4958	US\$	201,450,000	191,303,964	10,146,036	96%	4%
Total	US\$	201,450,000	191,303,964	10,146,036	96%	4%

Figura 5.5

Resumen respecto de cualesquier Gastos de Inversión incurridos en operaciones que el Administrador determine que dejaron de ser viables (*dead deal costs*).

Durante el tercer trimestre de 2025 no se realizaron inversiones determinadas como “no viables” (*dead deal costs*).

Resumen de los montos de capital permanente para cada Inversión.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Clausula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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 hasta por US\$197,500,000. Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

Para mayor detalle ver información en el *numeral 2 inciso d. inversiones realizadas* de este reporte trimestral.

Información financiera destacada.

Durante el periodo reportado no existe información adicional a revelar por el Fideicomiso, excepto por que el 22 de mayo de 2025 se recibió notificación de la primera distribución de efectivo del “Ares Fondo III 4958” por \$2,765,067 a favor del Fideicomiso, en la proporción con el compromiso de inversión.

Notas finales.

No existen notas aclaratorias del presente reporte trimestral.

Hechos posteriores.

No hay hechos posteriores que reportar

6. CONTRATOS Y ACUERDOS.

Contrato de fideicomiso.

El 16 de abril de 2021, Ares, en su carácter de fideicomitente; y el Fiduciario, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3625 denominado “Ares Real Estate México CKD 3 número CIB/3625” (según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado, renovado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, el “Contrato de Fideicomiso”), mismo que fue modificado a través del Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión (el “Convenio Modificatorio” o el “Convenio”) de fecha 20 de mayo de 2021 y del Segundo Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 19 de julio de 2023 (el “Contrato de Fideicomiso”), que celebran Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V., en su carácter de fideicomitente, co inversionista y fideicomisario en segundo lugar (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 Fiduciario, las “Partes”), compareciendo al presente Convenio Modificatorio, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, derivado de adquirir conforme al presente Convenio Modificatorio, el carácter de representante común de los Tenedores (en dicho carácter, el “Representante Común”), y Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V., derivado de adquirir conforme al presente 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.

➤ Contrato de Administración.

Contrato de Administración de fecha 20 de mayo de 2021, (el “Contrato”) celebrado entre Ares Real Estate Mexico Managers III, 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, y Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V., “Ares”. El Contrato de Administración se celebra de conformidad con lo dispuesto en el inciso (u) de la Cláusula 2.4 y la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador en este acto declara, a través de sus representantes legales, en la fecha del Contrato, que:

(a) es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México.

(b) cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes (corporativas y de cualquier otra naturaleza) para celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato de conformidad con sus términos;

(c) la celebración y el cumplimiento del Contrato no viola o constituye un incumplimiento de (i) cualquier disposición de los estatutos sociales, acta constitutiva, o cualquier otro documento constitutivo del Administrador; o (ii) cualquier convenio, contrato, licencia, resolución u orden de la cual el Administrador sea parte o por la cual el Administrador o cualquiera de sus activos esté sujeto; o (iii) cualquier ley, reglamento, norma, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable al Administrador;

(d) salvo por las autorizaciones y aprobaciones que han sido obtenidas y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato, ni para cumplir con o llevar a cabo sus obligaciones conforme al presente Contrato, mismo que es legal, válido y exigible en contra del Administrador de conformidad con sus términos, sujeto a las leyes de quiebra, insolvencia y similares que afecten la exigibilidad de los derechos de acreedores en general;

(e) no existe, y 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 Administrador o sus propiedades que afecte la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato; y

(f) las personas que celebran el Contrato en su nombre y representación cuentan con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el Contrato.

(g) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un código de ética que es aplicable a la conducta de su personal y el tipo de inversiones en las que participa;

(h) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con políticas de contratación, y el Administrador mantendrá un registro de terceros proveedores de servicios que presten servicios al Contrato de Fideicomiso;

(i) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un manual de procesos de inversión y un manual de procesos de riesgo;

(j) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un sistema de información automatizado para la elaboración de los reportes financieros del Fideicomiso; y

(k) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un plan de continuidad de negocio y un plan de recuperación de desastres.

El Fiduciario en este acto declara, a través de su delegado fiduciario, en la fecha del Contrato que:

(a) es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.

(b) es su intención y deseo celebrar el presente Contrato para cumplir y satisfacer los Fines del Fideicomiso, así como para cumplir con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración y de la Ley Aplicable;

(c) salvo por las autorizaciones y aprobaciones que han sido obtenidas y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el Contrato, ni para cumplir con o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en los términos del Contrato de Administración, las cuales son legales, válidas, obligatorias y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus respectivos términos; y

(d) sus delegados fiduciarios cuentan con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el Contrato de Administración en su representación y para válidamente obligar al Fiduciario en los términos del mismo.

7. ANEXOS.

Anexo A.

Estados Financieros no auditados del Fideicomiso Al 30 de septiembre de 2025, mismos que fueron proporcionados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), a la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) y al público inversionista a través de la BIVA, el día 28 de octubre de 2025 de conformidad con el inciso c) de la Cláusula 14.3. del Fideicomiso.

Anexo B.

Reporte de Valuador Independiente Al 30 de septiembre de 2025.

Anexo C.

Anexo AA Circular Única de Emisoras.

Agradecemos como siempre la confianza que han depositado en nosotros y reiteramos el compromiso de todo el equipo para el cumplimiento exitoso de los Fines del Fideicomiso.

Atentamente,

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

Administrador

Estados Financieros no auditados del Fideicomiso Al 30 de septiembre de 2025

Reporte de Valuador Independiente Al 30 de septiembre de 2025

Anexo C
Anexo AA Circular Única de Emisoras

CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO DEL
FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO CIB/3625 (DESPUÉS DE LA
SUSTITUTICIÓN FIDUCIARIA, BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/6239, FIRMADA
EL 18 DE AGOSTO DE 2025)
WSMX3CK 21D

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 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.

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.



BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
ACTINVER, FIDEICOMISO IRREVOCABLE ARES REAL ESTATE MÉXICO CKD F/6239

WSMX3CK 21D

Reporte Trimestral del Administrador que se presenta de acuerdo con el Contrato de
Fideicomiso Número F/6239 correspondiente al cuarto trimestre de 2025.

La información contenida en el presente informe trimestral ha sido preparada con base en la información del Fideicomiso Irrevocable Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número F/6239 por el período comprendido entre el 1° de octubre y el 31 de diciembre de 2025.

Cuando se hace referencia en este reporte trimestral a “dólares” o “US\$” o “\$”, nos referimos a dólares americanos; asimismo, cuando hacemos referencia a “pesos” nos referimos a pesos mexicanos.

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 Fideicomiso.

Av. Paseo de las Palmas número 1005, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo,
C.P. 11000, Ciudad de México, México. Tel. + 52 (55) 59804875

ADMINISTRADOR



**ARES REAL ESTATE MÉXICO MANAGERS
III, S. DE R.L. DE C.V.**

FIDUCIARIO SUSTITUTO



**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE**

Clave y Serie:	WSMX3CK 21D
Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A (considerando las Llamadas de Capital):	US\$197,500,000 dólares.
Monto Emisión Inicial Certificados Serie A:	US\$39,500,000 dólares.
Número de Certificados Emisión Inicial:	39,500 Certificados Serie A.
Precio de Colocación Emisión Inicial:	US\$1,000 por cada Certificado Serie A.
Plazo de vigencia de la Emisión:	3,652 días, equivalentes a 120 meses, equivalentes a aproximadamente 10 años contados a partir de la fecha de emisión de los Certificados Serie A, en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Tipo de oferta:	Oferta primaria nacional pública restringida en México.
Fecha de Liquidación Emisión Inicial:	27 de mayo de 2021
Monto de la Primera Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$18,993,000 dólares.
Número de Certificados Serie A de la Primera Llamada de Capital:	37,986 Certificados Serie A.
Precio de Colocación Primera Llamada de Capital:	US\$500 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación Primer Llamada de Capital:	10 de noviembre de 2021
Monto de la Segunda Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$56,897,000 dólares.
Número de Certificados Serie A de la segunda Llamada de Capital:	227,588 Certificados Serie A.
Precio de Colocación Segunda Llamada de Capital:	US\$250 por cada Certificado Serie A.

Fecha de Liquidación Segunda Llamada de Capital:	30 de marzo de 2022
Monto de la tercera Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$2,498,375 dólares
Número de Certificados Serie A de la tercera Llamada de Capital:	19,987 Certificados Serie A.
Precio de Colocación tercera Llamada de Capital:	US\$125 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación tercera Llamada de Capital:	16 de agosto de 2022.
Monto de la cuarta Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$6,499,000 dólares
Número de Certificados Serie A de la cuarta Llamada de Capital:	103,984 Certificados Serie A.
Precio de Colocación cuarta Llamada de Capital:	US\$62.50 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación cuarta Llamada de Capital:	2 de diciembre de 2022.
Monto de la quinta Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$21,699,468.75 dólares
Número de certificados Serie A de la quinta Llamada de Capital:	694,383 Certificados Serie A.
Precio de colocación quinta Llamada de Capital:	US\$31.25 por cada Certificado Serie A.
Fecha de liquidación quinta Llamada de Capital:	2 de marzo de 2023.
Monto de la sexta Llamada de Capital Certificados Serie A:	US\$25,199,750 dólares
Número de Certificados Serie A de la sexta llamada de capital:	1,612,784 Certificados Serie A.
Precio de colocación sexta llamada de capital:	US\$15.625 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación sexta llamada de capital:	5 de julio de 2023.

Monto de la séptima llamada de capital certificados Serie A:	US\$13,599,915 dólares
Número de certificados Serie A de la séptima llamada de capital:	1,740,789 Certificados Serie A.
Precio de colocación séptima llamada de capital:	US\$7.8125 por cada Certificado Serie A.
Fecha de liquidación séptima llamada de capital:	8 de agosto de 2023.
Número total de certificados Serie A después de la séptima llamada de capital:	4,477,001 Certificados Serie A.
Monto de la octava llamada de capital certificados Serie A:	US\$4,549,937.50 dólares
Número de certificados Serie A de la octava Llamada de Capital:	1,164,784 Certificados Serie A.
Precio de colocación octava llamada de Capital:	US\$3.90625 por cada Certificado Serie A.
Fecha de Liquidación octava llamada de Capital:	11 de enero de 2024.
Número total de Certificados Serie A después de la octava llamada de capital:	5,641,785 Certificados Serie A.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fideicomiso:	Fideicomiso "Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239".
Fecha de constitución del Fideicomiso:	16 de abril de 2021.
Fideicomitente:	Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores.
Administrador:	Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Bolsa de Valores:	Bolsa Institucional de Valores (BIVA).

Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Intermediario Colocador:	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
Posibles inversionistas:	Inversionistas institucionales mexicanos e inversionistas mexicanos calificados para participar en ofertas públicas restringidas, cuando sus lineamientos de inversión permitan expresamente dicha inversión.
Oficinas del Administrador:	Av. Paseo de las Palmas #1005 Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México.
Oficinas del Fiduciario:	Corporativo Montes Urales No. 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México.

ÍNDICE

1.	ESTADOS FINANCIEROS NO AUDITADOS DEL FIDEICOMISO.....	7
2.	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....	7
a.	Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.....	8
b.	Compromisos de Capital.....	11
c.	Resumen de Llamadas de Capital.....	12
d.	Inversiones realizadas.....	23
e.	Reconocimiento de los cambios en valor razonable de las inversiones.....	26
f.	Desinversiones realizadas por el Fideicomiso.....	27
g.	Activos netos del Fideicomiso.....	27
h.	Resultados netos del Fideicomiso.....	27
i.	Reporte de los ingresos recibidos por el Fideicomiso.....	28
j.	Reporte de los gastos de mantenimiento y de administración incurridos por el Fideicomiso.....	28
k.	Cumplimiento de obligaciones fiscales.....	29
l.	Resumen de Distribuciones realizadas por el Fideicomiso.....	29
m.	Gastos relacionados con las inversiones.....	29
3.	ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	30
4.	ESTADO DE CUENTA DE CAPITAL.....	31
5.	ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO.....	33
	Comentarios de la gerencia sobre cambios significativos realizados en el periodo reportado.....	35
	Información a revelar sobre cambios significativos en las inversiones realizadas.....	35
	Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.....	36
	Resumen de Valuación por Valuador Independiente.....	37
	Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.....	41
	Información relevante del periodo.....	42
	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los valores, en su caso.....	50
	Asambleas generales de tenedores.....	50
	Asambleas de comité técnico.....	50
	Desglose de miembros del Comité Técnico vigentes a la fecha presentación del reporte.....	50
	Audidores externos.....	51

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	51
Contribuciones políticas hechas por la gerencia o cualesquiera personas asociadas a los fideicomisarios o funcionarios en las juntas de inversores.....	52
Resumen de los cambios en las políticas y/o procesos relativos al valor razonable.	52
Tasa Interna de Retorno (TIR).....	52
Información a revelar sobre riesgos significativos y la forma en que se gestionan.	52
Cambios en los documentos de emisión del Fideicomiso.....	53
Cambios en la estrategia de inversión del Fideicomiso.....	53
Reporte de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o Vehículos de Inversión.	53
Cambios importantes en la entidad relativos a personas clave o directivos facultados para decidir sobre inversiones.	53
Reporte de las Personas a las cuales les fueron otorgados poderes por el Fiduciario y resumen del ejercicio de dichos poderes.	53
Litigios en proceso o vigentes.	54
Reporte del cumplimiento de los Lineamientos de Inversión y Límites de Apalancamiento.	54
Resumen general de las oportunidades de Inversiones.	54
Resumen de las operaciones derivadas celebradas por el Fideicomiso.	54
Resumen del porcentaje del Monto Neto Destinado a Inversiones que haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento.....	54
Resumen respecto de cualesquier Gastos de Inversión incurridos en operaciones que el Administrador determine que dejaron de ser viables (dead deal costs).	57
Resumen de los montos de capital permanente para cada Inversión.	57
Información financiera destacada.....	57
Notas finales.	57
Hechos posteriores.....	57
6. CONTRATOS Y ACUERDOS.	57
7. ANEXOS.....	60
Anexo A.....	60
Anexo B.	60
Anexo C.....	60

1. ESTADOS FINANCIEROS NO AUDITADOS DEL FIDEICOMISO.

Se adjuntan al presente reporte trimestral como **“Anexo A”**, los Estados Financieros No Auditados del Fideicomiso al 31 de diciembre 2025, mismos que fueron proporcionados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), a la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) y al público inversionista a través del portal de BIVA, el día 27 de febrero de 2026, de conformidad con el inciso c) de la Cláusula 14.3. del Fideicomiso.

2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.

Estimados Inversionistas:

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3625 denominado Fideicomiso “Ares Real Estate Mexico CKD 3 Número CIB/3625” (el “Fideicomiso”) 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 20 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 22 de enero de 2025, (el “Contrato de Fideicomiso”, o el “Fideicomiso”), celebrado entre Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. R.L. de C.V “Ares”, como fideicomitente, co-inversionista y como fideicomisario en segundo lugar; Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V., como 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 (el “Representante Común”) de los Tenedores y a la Oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, sujetos a Llamadas de Capital, por un monto máximo de la emisión de certificados “Serie A” de US\$197,500,000, considerando llamadas de capital.

El 21 de julio de 2025 se convocó a Asamblea de Tenedores para solicitar su aprobación para sustituir a CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco, por Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria.

El 18 de agosto de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución 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/3625” a “F/6239”; y iv) el nombre del Fideicomiso, para efectos legales y fiscales, es “Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239”.

El 27 de mayo de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 39,500 Certificados “Serie A” a un precio de US\$1,000 (mil dólares) cada uno, el monto de emisión inicial es de US\$39,500,000. El 10 de noviembre de 2021 se realizó la liquidación de la primera llamada de

capital de 37,986 Certificados “Serie A” a un precio de US\$500 (quinientos dólares) cada uno, el monto de la llamada es de US\$18,993,000. El 30 de marzo de 2022 se realizó la liquidación de la Segunda llamada de Capital de 227,588 Certificados “Serie A” a un precio de US\$250 (doscientos cincuenta dólares) cada uno, el monto de la llamada es de US\$56,897,000. El 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera llamada de Capital de 19,987 Certificados “Serie A” a un precio de US\$125 (ciento veinticinco dólares) cada uno, el monto de la llamada es de US\$2,498,375. El 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta llamada de capital de 103,984 Certificados “Serie A” a un precio de US\$62.50 (sesenta y dos dólares 50/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$6,499,000. El 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta llamada de capital de 694,383 Certificados “Serie A” a un precio de US\$31.25 (treinta y un dólares 25/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$21,699,469. El 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta llamada de capital de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.63 (quince dólares 63/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$25,199,750. El 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima llamada de capital de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 (siete dólares 8125/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$13,599,915. El 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava llamada de capital de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 (tres dólares 90625/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937.

Al respecto, por medio de la presente y en cumplimiento con el inciso (a) de la Cláusula 14.4 del Fideicomiso, les hacemos llegar el siguiente Reporte Trimestral del Administrador del Fideicomiso, correspondiente al cuarto trimestre de 2025.

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 del Fideicomiso.

a. Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.

El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo una oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, por un monto máximo de la emisión (considerando llamadas de capital) de US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares) a través de 197,500 Certificados.

El 27 de mayo de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 39,500 Certificados “Serie A” a un precio de US\$1,000 (mil dólares) cada uno, el monto de emisión inicial es de US\$39,500,000 (treinta y nueve millones quinientos mil dólares).

El 26 de octubre de 2021 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la primera llamada de capital del Fideicomiso, el 10 de noviembre de 2021 se liquidó la primera emisión adicional por 37,986 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$500 (quinientos dólares) cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es de US\$18,993,000 (dieciocho millones novecientos noventa y tres mil dólares).

El 15 de marzo de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la segunda llamada de capital del Fideicomiso, el 30 de marzo de 2022 se liquidó la segunda emisión

adicional por 227,588 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$250 (doscientos cincuenta dólares) cada uno; el monto total de la segunda emisión adicional es de US\$56,897,000 (cincuenta y seis millones ochocientos noventa y siete mil dólares).

El 2 de agosto de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la tercera llamada de capital del Fideicomiso, el 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera emisión adicional por 19,987 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$125 (ciento veinticinco dólares) cada uno; el monto total de la tercera emisión adicional es de US\$2,498,375 (dos millones cuatrocientos noventa y ocho mil trescientos setenta y cinco dólares).

El 16 de noviembre de 2022 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la cuarta llamada de capital del Fideicomiso, el 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta emisión adicional de 103,984 Certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 (sesenta y dos dólares 50/100) cada uno; el monto total de la cuarta emisión adicional es de US\$6,499,000 (seis millones cuatrocientos noventa y nueve mil dólares).

El 15 de febrero de 2023 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la quinta llamada de capital del Fideicomiso, el 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta emisión adicional de 694,383 Certificados adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 (treinta y uno dólares 25/100) cada uno, el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469 (veintiún millones seiscientos noventa y nueve mil cuatrocientos sesenta y nueve dólares).

El 20 de junio de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la sexta llamada de capital del Fideicomiso, el 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta emisión adicional de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.625 (quince dólares 625/100) cada uno, el monto total de la emisión adicional es de US\$25,199,750 (veinticinco millones ciento noventa y nueve mil setecientos cincuenta dólares).

El 25 de julio de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la séptima llamada de capital del Fideicomiso, el 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima emisión adicional de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 (siete dólares 8125/100) cada uno, el monto total de la emisión adicional es de US\$13,599,915 (trece millones quinientos noventa y nueve mil novecientos quince dólares).

El 21 de diciembre de 2023 se realizó la publicación del aviso con fines informativos para atender a la octava llamada de capital del Fideicomiso, el 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava emisión adicional de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 (tres dólares 90625/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937 (cuatro millones quinientos cuarenta y nueve mil novecientos treinta y siete dólares).

En febrero de 2025, 2024, 2023 y 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Fideicomitente correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de US\$45,422, US\$20,995, US\$2 y US\$23,081, respectivamente.

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán destinados principalmente para realizar Inversiones conforme a lo descrito en el Prospecto de colocación, a la fecha de presentación de este reporte trimestral no ha cambiado el destino de los recursos de la emisión reportado.

Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente ascendía a US\$294,357,967, como se detalla a continuación.

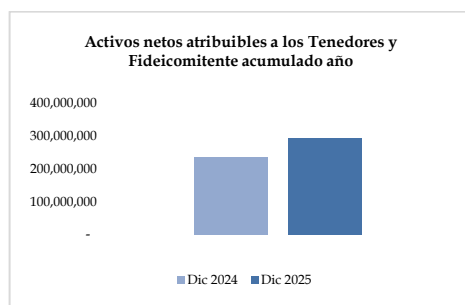
Descripción	Número de certificados	Valor de los Certificados		Monto
Emisión inicial	39,500	\$1,000.00000	US\$	39,500,000
Primera llamada de capital	37,986	\$500.00000		18,993,000
Segunda llamada de capital	227,588	\$250.00000		56,897,000
Tercera llamada de capital	19,987	\$125.00000		2,498,375
Cuarta llamada de capital	103,984	\$62.50000		6,499,000
Quinta llamada de capital	694,383	\$31.25000		21,699,469
Sexta llamada de capital	1,612,784	\$15.62500		25,199,750
Séptima llamada de capital	1,740,789	\$7.81250		13,599,915
Octava llamada de capital	1,164,784	\$3.90625		4,549,937
Aportación de Fideicomitente				3,758,462
Distribución de ISR				(89,500)
Cambios en el valor razonable de la inversión				101,252,559
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			US\$	294,357,967

Figura 1.1

A continuación, se presenta la evolución de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente por los periodos de tres y doce meses y desde la emisión terminados el 31 de diciembre de 2025.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	Trimestre actual (oct- dic 2025)	Acumulado año (ene- dic 2025)	Desde la emisión (abril 2021-dic 2025)
Activos netos al inicio del periodo	265,114,082	234,633,560	0
Aportaciones de los inversionistas	0	0	193,194,903
Cambios en el valor razonable de la inversión	29,243,885	59,769,829	101,252,559
Distribución de ISR a los Tenedores		-45,422	-89,495
Activos netos al final del periodo	294,357,967	294,357,967	294,357,967

Figura 2.1

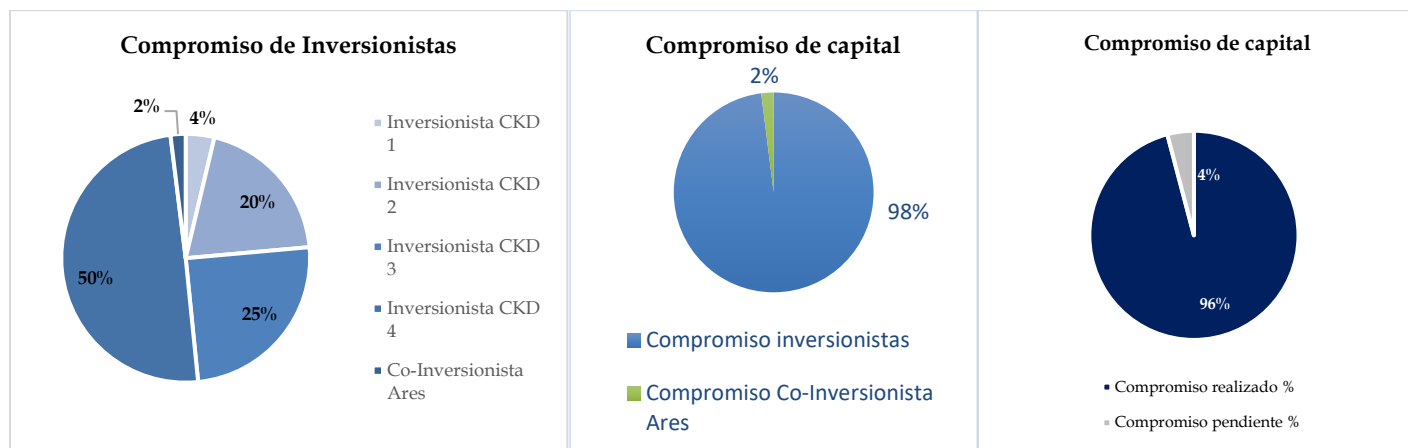


b. Compromisos de Capital.

Detalle de compromiso de capital realizados por los inversionistas.

Inversionista		Compromiso total	% Compromiso total	Compromiso contribuido	Compromiso pendiente	Compromiso contribuido %	Compromiso pendiente %
Inversionista CKD 1	US\$	7,500,000	4%	(7,185,215)	314,785	96%	4%
Inversionista CKD 2		40,000,000	20%	(38,365,570)	1,634,430	96%	4%
Inversionista CKD 3		50,000,000	25%	(47,956,633)	2,043,367	96%	4%
Inversionista CKD 4		100,000,000	50%	(95,929,028)	4,070,972	96%	4%
Total Inversionistas CKD		197,500,000	98%	(189,436,446)	8,063,554		
Co-Inversionista Ares		3,950,000	2%	(3,758,462)	191,538		
Total inversionistas más Ares	US\$	201,450,000	100%	(193,194,908)	8,255,092	96%	4%

Figura 3.1



Compromiso de inversionistas.

El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo una oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios "Serie A", por un monto máximo de la emisión (considerando llamadas de capital) de US\$197,500,000. Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado aportaciones, incluyendo la emisión inicial, la primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima y octava llamada de capital por US\$189,436,446, el compromiso restante de los inversionistas es de US\$8,063,554.

Compromiso inversionistas		Monto	%
Monto comprometido ¹	US\$	197,500,000	100%
Compromiso contribuido		189,436,446	96%
Compromiso pendiente	US\$	8,063,554	4%

Figura 3.2

Compromiso Co-Inversión Ares.

De conformidad con la cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso el Compromiso de Co-Inversión de Certificados Serie A es invertir, directa o indirectamente, en el Fideicomiso o en los Vehículos de Inversión un monto mínimo equivalente al 2% (dos por ciento) del monto total invertido por el Fideicomiso en cualesquier Inversión realizada exclusivamente con los

¹ Incluye emisión inicial más llamadas de capital.

recursos derivados de la emisión de Certificados Serie A (incluyendo los gastos relacionados con dicha Inversión). El monto total comprometido por el Co-Inversionista Ares es de US\$3,950,000.

Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado aportaciones por el Co-inversionista Ares por US\$3,758,462, el compromiso restante es de US\$191,538.

Compromiso Ares		Monto	%
Monto comprometido	US\$	3,950,000	100%
Compromiso contribuido		3,758,462	95%
Compromiso pendiente	US\$	191,538	5%

Figura 3.3

c. Resumen de Llamadas de Capital.

El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo una oferta primaria nacional pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, por un monto máximo de la emisión (considerando llamadas de capital) de US\$197,500,000 a través de 197,500 Certificados. El 27 de mayo de 2021 se realizó la liquidación de la emisión inicial de 39,500 Certificados “Serie A” a un precio de US\$1,000 cada uno, el monto de emisión inicial es de US\$39,500,000.

El 10 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional por 37,986 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$500 cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es de US\$18,993,000.

El 30 de marzo de 2022 se realizó la liquidación de la segunda Llamada de Capital de 227,588 Certificados “Serie A” a un precio de US\$250 cada uno, el monto de la segunda emisión adicional es de US\$56,897,000.

El 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera llamada de capital por 19,987 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$125 cada uno; el monto total de la tercera emisión adicional es de US\$2,498,375.

El 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta llamada de capital por 103,984 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 cada uno; el monto total de la cuarta emisión adicional es de US\$6,499,000.

El 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta llamada de capital de 694,383 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 cada uno; el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469.

El 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta llamada de capital de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.63 cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$25,199,750.

El 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima llamada de capital de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$13,599,915.

El 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava llamada de capital de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937.

En febrero de 2025, 2024, 2023 y 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores y Co-Inversionista Ares correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de US\$45,422, US\$20,995, US\$2 y US\$23,081, respectivamente.

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en una oferta pública restringida, en cualquier Emisión realizada en términos del Contrato de Fideicomiso, o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión y del Título correspondiente, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se compromete con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital, por los montos, en las fechas y conforme a los términos de dicha llamada de capital.

Existe una ventana de al menos 10 días hábiles para que los tenedores respondan a las solicitudes de llamadas de capital.

A continuación, se presenta un resumen de las llamadas de capital realizadas al 31 de diciembre de 2025.

Compromiso de capital		
Emisión inicial	US\$	39,500,000
Primera llamada de capital		18,993,000
Segunda llamada de capital		56,897,000
Tercera llamada de capital		2,498,375
Cuarta llamada de capital		6,499,000
Quinta llamada de capital		21,699,469
Sexta llamada de capital		25,199,750
Séptima llamada de capital		13,599,915
Octava llamada de capital		4,549,937
Total inversionistas	US\$	189,436,446
Aportaciones Co-Inversionista Ares		3,758,462
Total (incluida la participación Ares)	US\$	193,194,908

Figura 2.2

➤ Emisión Inicial.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones					
			Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239		
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo					
Fecha de aviso (MM/DD/ AAAA):			5/21/2021		
Fecha de liquidación (MM/DD/ AAAA):			5/27/2021		
Moneda:			USD		
Compromiso GP:			3,950,000		
Compromiso Inversionistas:			197,500,000		
Compromiso Total (GP + LPs)			201,450,000		
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)			Aportaciones	(Distribuciones)	
Monto Acumulado (antes del aviso actual):			-	-	
Monto llamado (Aviso actual):			39,500,000	-	
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):			39,500,000	-	
Sección B: Información de inversionistas					
Inversionista:			Acumulado Inversionistas		
Compromiso total del inversionista			197,500,000		
% de participación en el compromiso total			98.00%		
% de cuenta de capital (% NAV)			98.00%		
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)			197,500,000		
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)			-		
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)			-		
Balance / Totales					
Compromiso no realizado					
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)			197,500,000		
Capital llamado (Aviso actual)			(39,500,000)		
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)			158,000,000		
Llamadas de Capital / Distribuciones			Aportaciones	(Distribuciones)	
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):			-	-	
% de participación			0.00%	0.00%	
Monto de llamada de capital (Aviso actual):			39,500,000	-	
% de participación			98.00%	0.00%	
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):			39,500,000	-	
% de participación			98.00%	0.00%	
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			39,500,000		
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			-		
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):			39,500,000		
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	39,500,000	Disminución	(39,500,000)	39,500,000

➤ Primera llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones					
			Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239		
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo					
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):			10/26/2021		
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):			11/10/2021		
Moneda:			USD		
Compromiso GP:			3,950,000		
Compromiso Inversionistas:			197,500,000		
Compromiso Total (GP + LPs)			201,450,000		
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)			Aportaciones		(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):			39,500,000		-
Monto llamado (Aviso actual):			18,993,000		-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):			58,493,000		-
Sección B: Información de inversionistas					
Inversionista:			Acumulado Inversionistas		
Compromiso total del inversionista			197,500,000		
% de participación en el compromiso total			98.00%		
% de cuenta de capital (% NAV)			98.00%		
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)			158,000,000		
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)			39,500,000		
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)			-		
Balance / Totales					
Compromiso no realizado					
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)			158,000,000		
Capital llamado (Aviso actual)			(18,993,000)		
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)			139,007,000		
Llamadas de Capital / Distribuciones			Aportaciones		(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):			39,500,000		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):			18,993,000		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):			58,493,000		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			18,993,000		
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			-		
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):			18,993,000		
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	18,993,000	Disminución	(18,993,000)	18,993,000

➤ Segunda llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
		Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	03/15/2022	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	03/30/2022	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	58,493,000	-
Monto llamado (Aviso actual):	56,897,000	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	115,390,000	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	139,007,000	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	58,493,000	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	139,007,000	
Capital llamado (Aviso actual)	(56,897,000)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	82,110,000	
Llamadas de Capital / Distribu	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	58,493,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	56,897,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	115,390,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	56,897,000	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	56,897,000	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	56,897,000	Disminución	(56,897,000)	56,897,000

➤ Tercera llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
		Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	08/02/2022	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	08/16/2022	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	115,390,000	-
Monto llamado (Aviso actual):	2,498,375	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	117,888,375	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	82,110,000	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	115,390,000	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	82,110,000	
Capital llamado (Aviso actual)	(2,498,375)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	79,611,625	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	115,390,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	2,498,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	117,888,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	2,498,375	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	2,498,375	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	2,498,375	Disminución	(2,498,375)	2,498,375

➤ Cuarta llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 - ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
		Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	11/16/2022	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	12/02/2022	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	117,888,375	-
Monto llamado (Aviso actual):	6,499,000	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	124,387,375	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	79,611,625	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	117,888,375	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	79,611,625	
Capital llamado (Aviso actual)	(6,499,000)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	73,112,625	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	117,888,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	6,499,000	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	124,387,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	6,499,000	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	6,499,000	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	6,499,000	Disminución	(6,499,000)	6,499,000

➤ Quinta llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
		Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	02/15/2023	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	03/02/2023	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	124,387,375	-
Monto llamado (Aviso actual):	21,699,469	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	146,086,844	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	73,112,625	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	124,387,375	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	73,112,625	
Capital llamado (Aviso actual)	(21,699,469)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	51,413,156	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	124,387,375	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	21,699,469	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	146,086,844	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	21,699,469	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	21,699,469	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	21,699,469	Disminución	(21,699,469)	21,699,469

➤ Sexta llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
		Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	06/20/2023	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	07/05/2023	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	146,086,844	-
Monto llamado (Aviso actual):	25,199,750	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	171,286,594	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	51,413,156	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	146,086,844	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	51,413,156	
Capital llamado (Aviso actual)	(25,199,750)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	26,213,406	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	146,086,844	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	25,199,750	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	171,286,594	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	25,199,750	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	25,199,750	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	25,199,750	Disminución	(25,199,750)	25,199,750

➤ Séptima llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones		
		Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo		
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):	25/07/2023	
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):	08/08/2023	
Moneda:	USD	
Compromiso GP:	3,950,000	
Compromiso Inversionistas:	197,500,000	
Compromiso Total (GP + LPs)	201,450,000	
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):	171,286,594	-
Monto llamado (Aviso actual):	13,599,915	-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):	184,886,508	-
Sección B: Información de inversionistas		
Inversionista:	Acumulado Inversionistas	
Compromiso total del inversionista	197,500,000	
% de participación en el compromiso total	98.00%	
% de cuenta de capital (% NAV)	98.00%	
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)	26,213,406	
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)	171,286,594	
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)	-	
Balance / Totales		
Compromiso no realizado		
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)	26,213,406	
Capital llamado (Aviso actual)	(13,599,915)	
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)	12,613,492	
Llamadas de Capital / Distribuciones	Aportaciones	(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):	171,286,594	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):	13,599,915	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):	184,886,508	-
% de participación	98.00%	0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	13,599,915	
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):	-	
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):	13,599,915	

Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	13,599,915	Disminución	(13,599,915)	13,599,915

➤ Octava llamada de Capital.

ARES REAL ESTATE MEXICO CKD 3 NÚMERO F/6239 -ILPA Llamadas de Capital & Distribuciones					
			Ares Real Estate México CKD 3 número F/6239		
Sección A: Información sobre el Fideicomiso / flujo de efectivo					
Fecha de aviso (MM/DD/AAAA):			21/12/2023		
Fecha de liquidación (MM/DD/AAAA):			11/01/2024		
Moneda:			USD		
Compromiso GP:			3,950,000		
Compromiso Inversionistas:			197,500,000		
Compromiso Total (GP + LPs)			201,450,000		
Llamadas de Capital / Distribuciones (Excluyendo GP)			Aportaciones		(Distribuciones)
Monto Acumulado (antes del aviso actual):			184,886,508		-
Monto llamado (Aviso actual):			4,549,937		-
Monto acumulado llamado (incluido el aviso actual):			189,436,445		-
Sección B: Información de inversionistas					
Inversionista:			Acumulado Inversionistas		
Compromiso total del inversionista			197,500,000		
% de participación en el compromiso total			98.00%		
% de cuenta de capital (% NAV)			98.00%		
Compromiso no realizado de inversionistas (antes del aviso actual)			12,613,492		
Aportaciones acumulativas de inversionistas (antes del aviso actual)			184,886,508		
Distribuciones acumuladas de inversionistas (antes del aviso actual)			-		
Balance / Totales					
Compromiso no realizado					
Monto del compromiso no realizado (antes del aviso actual)			12,613,492		
Capital llamado (Aviso actual)			(4,549,937)		
Monto del compromiso no realizado (incluido el aviso actual)			8,063,555		
Llamadas de Capital / Distribuciones			Aportaciones		(Distribuciones)
Monto acumulado de inversionistas (antes del aviso actual):			184,886,508		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto de llamada de capital (Aviso actual):			4,549,937		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto acumulado de inversionistas (incluido el aviso actual):			180,336,570		-
% de participación			98.00%		0.00%
Monto Total Inversionistas Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			4,549,937		
Monto Total GP Llamado / (Distribuido) (Aviso Actual):			-		
Monto Total Llamado / (Distribuido) - (Aviso Actual):			4,549,937		
Sección C: Hoja de trabajo - Montos de Inversionistas					
Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto	Impacto en el compromiso no realizado	Impacto en el compromiso no realizado	Monto Neto Llamado / (Distribuido)
Inversión	Llamada de Capital	4,549,937	Disminución	(4,549,937)	4,549,937

d. Inversiones realizadas.

➤ Compromiso de inversión Fondo III 4958.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Cláusula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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 hasta por US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares).

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ²		189,436,446	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	8,063,554	4%

Figura 4.1

Detalle de inversiones Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	3,950,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ²		3,758,462	95%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	191,538	5%

Figura 4.2



➤ Detalle de inversión Fondo III 4958.

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	39.50%	Sep-21	201,450,000	191,303,964	283,207,134	N/A
				201,450,000	191,303,964	283,207,134	

Figura 5.1

➤ Resumen de llamadas de capital Fondo III 4958.

El 24 de junio de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso F/6239 para atender la primera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$4,513,767 (cuatro millones quinientos trece mil setecientos sesenta y siete dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$90,275 (noventa mil doscientos setenta y cinco dólares)

² Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

El 20 de agosto de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso F/6239 para atender la segunda llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$6,572,171 (seis millones quinientos setenta y dos mil ciento setenta y uno dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$131,443 (ciento treinta y un mil cuatrocientos cuarenta y tres dólares).

El 21 de septiembre de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso F/6239 para atender la tercera llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$19,716,513 (diecinueve millones setecientos dieciséis mil quinientos trece dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$394,330 (trescientos noventa y cuatro mil trescientos treinta dólares).

El 22 de octubre de 2021, se instruyó al Fiduciario del Fideicomiso F/6239 para atender la cuarta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$25,850,539 (veinticinco millones ochocientos cincuenta mil quinientos treinta y nueve dólares), asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$517,011 (quinientos diecisiete mil once dólares).

El 4 marzo de 2022 el Fideicomiso formó parte de la incorporación de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de US\$4,632,273 (cuatro millones seiscientos treinta y dos mil doscientos setenta y tres dólares); asimismo, se realizó la venta de derechos fideicomisarios por parte de Ares, a través del Fideicomiso por US\$92,645 (noventa y dos mil seiscientos cuarenta y cinco dólares), sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión.

El 14 de marzo de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la quinta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$56,825,289 (cincuenta y seis millones ochocientos veinticinco mil doscientos ochenta y nueve dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$1,136,506 (un millón ciento treinta y seis mil quinientos seis dólares).

El 30 marzo de 2022 el Fideicomiso formó parte de la incorporación de un nuevo inversionista al Fondo III 4958 y vendió una parte de sus derechos fideicomisarios por un valor de US\$4,257,762 (cuatro millones doscientos cincuenta y siete mil setecientos sesenta y dos dólares); asimismo, se realizó la venta de derechos fideicomisarios por parte de Ares, a través del Fideicomiso por US\$85,155 (ochenta y cinco mil ciento cincuenta y cinco dólares), sin que esto modifique el compromiso de inversión sobre dicha inversión.

El 30 de septiembre de 2022 el administrador del Fondo III 4958 notificó un ajuste por la entrada de nuevos inversionistas realizada el 4 de marzo de 2022, por lo que, el Fideicomiso realizó una aportación adicional al Fondo III 4958 de US\$90,088 (noventa mil ochenta y ocho dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$1,802 (mil ochocientos dos dólares).

El 2 de agosto de 2022, se instruyó al Fiduciario para atender la sexta llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$10,843,402 (diez millones ochocientos cuarenta y tres mil cuatrocientos dos dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$216,868 (doscientos dieciséis mil ochocientos sesenta y ocho dólares).

El 16 de noviembre de 2022 se instruyó al Fiduciario para atender la séptima llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$6,583,494 (seis millones quinientos ochenta y tres mil cuatrocientos noventa y cuatro dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$131,670 (ciento treinta y un mil seiscientos setenta dólares).

El 15 de febrero de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la octava llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$21,299,540 (veintiún millones doscientos noventa y nueve mil quinientos cuarenta dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$425,991 (cuatrocientos veinticinco mil novecientos noventa y un dólares).

El 20 de junio de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la novena llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$25,172,184 (veinticinco millones ciento setenta y dos mil ciento ochenta y cuatro dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$503,444 (quinientos tres mil cuatrocientos cuarenta y cuatro dólares).

El 25 de julio de 2023 se instruyó al Fiduciario para atender la décima llamada de capital al Fondo III 4958 por US\$13,554,253 (trece millones quinientos cincuenta y cuatro mil doscientos cincuenta y tres dólares); asimismo, se realizó la aportación al Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$271,085 (doscientos setenta y un mil ochenta y cinco dólares).

El 21 de diciembre de 2023, se instruyó al Fiduciario para atender la décima primera llamada de capital a Ares Real Estate México Fondo III 4958 por US\$5,421,701 (cinco millones cuatrocientos veintiún mil setecientos dólares); asimismo, se realizó la aportación a Ares Real Estate México Fondo III 4958 por parte de Ares a través del Fideicomiso por US\$108,434 (ciento ocho mil cuatrocientos treinta y cuatro dólares).

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por los inversionistas al Fondo III 4958.

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante del inversionista	% Compromiso restante del inversionista	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	197,500,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		4,513,767	192,986,233	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		6,572,171	186,414,062	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		19,716,513	166,697,549	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		25,850,539	140,847,010	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		56,825,289	84,021,721	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(4,632,273)	88,653,994	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(4,257,762)	92,911,756	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		90,088	92,821,668	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		10,843,402	81,978,266	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		6,583,494	75,394,772	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		21,299,540	54,095,232	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		25,172,184	28,923,048	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		13,554,253	15,368,795	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		5,421,701	9,947,094	4%	Fondo III 4958
Aportación al 31/12/2025		US\$	187,552,906	9,947,094	4%	

Figura 5.2

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por Ares a través del Fideicomiso al Fondo III 4958

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante de Ares	% Compromiso restante de Ares	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	3,950,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		90,275	3,859,725	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		131,443	3,728,282	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		394,330	3,333,952	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		517,011	2,816,941	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		1,136,506	1,680,435	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(92,645)	1,773,080	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(85,155)	1,858,235	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		1,802	1,856,433	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		216,868	1,639,565	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		131,670	1,507,895	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		425,991	1,081,904	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		503,444	578,461	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		271,085	307,376	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		108,434	198,942	4%	Fondo III 4958
Aportación al 31/12/2025		US\$	3,751,058	198,942	4%	

Figura 5.3

Derivado de la entrada de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 el porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Fondo disminuyó quedando en 39.50%, esto no implica cambios en el monto comprometido de inversión del Fideicomiso.

El 22 de mayo de 2025 se recibió notificación de la primera distribución de efectivo del Fondo III 4958 por \$2,765,067 a favor del Fideicomiso, en la proporción con el compromiso de inversión.

El 21 de noviembre de 2025 se recibió notificación de la segunda distribución de efectivo del “Ares Fondo III 4958” por \$7,900,190 a favor del Fideicomiso, en la proporción con el compromiso de inversión

e. Reconocimiento de los cambios en valor razonable de las inversiones.

A continuación, se muestra el reconocimiento del valor razonable de la inversión en el Fondo III 4958 al 31 de diciembre de 2025.

Inversión Fondo III 4958		Trimestre actual (oct - dic 2025)	Acumulado año (ene - dic 2025)	Desde Emisión (abril 2021 - dic 2025)
Saldo Inicial	US\$	261,774,653	233,963,660	-
Aportaciones		-	-	200,279,909
Reembolso venta de participación		-	-	
Distribución de ISR		-	(45,421)	(89,599)
Distribuciones		(7,900,190)	(10,611,040)	(10,611,040)
Cambio en el valor razonable, neto		29,332,671	59,899,935	93,627,864
Saldo al 31 de diciembre 2025	US\$	283,207,134	283,207,134	283,207,134
% de Tenencia*		39.50%	39.50%	39.50%

Figura 5.4

*Incluye LP + GP

f. Desinversiones realizadas por el Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025 no se han realizado desinversiones por el Fideicomiso.

g. Activos netos del Fideicomiso.

A continuación, se muestran los activos netos del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Descripción		2025	2024
Activos:			
Efectivo	US\$	11,086,069	690,727
Impuesto por recuperar		162,426	112,265
Inversión en fideicomisos no consolidables		283,207,134	233,963,660
Total Activos	US\$	294,455,629	234,766,652
Pasivos:			
Proveedores	US\$	97,662	133,092
Impuestos por pagar		-	-
Total Pasivos sin incluir los activos netos atribuibles a tenedores y Fideicomitente	US\$	97,662	133,092
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	US\$	294,357,967	234,633,560

Figura 6.1

h. Resultados netos del Fideicomiso.

A continuación, se muestran los resultados netos del Fideicomiso por los periodos de tres y doce meses y desde la emisión terminados el 31 de diciembre de 2025.

Descripción		Trimestre actual (oct- dic 2025)	Acumulado año (ene - dic 2025)	Desde la emisión (abril 2021 - dic 2025)
Cambios en valor razonable de las inversiones	US\$	29,347,255	59,954,153	101,861,083
Utilidad en venta de derechos fideicomisarios		-	-	796,876
Otros ingresos		-	26,684	301,489
Ingresos por intereses			1,696	1,696
Gastos de emisión y mantenimiento		(101,181)	(205,867)	(1,639,885)
Otros gastos		(5,649)	(18,135)	(75,010)
Utilidad (pérdida) cambiaria realizada		3,460	11,298	6,310
Resultado neto del periodo	US\$	29,243,885	59,769,829	101,252,559

Figura 12.1

i. Reporte de los ingresos recibidos por el Fideicomiso.

Durante el cuarto trimestre de 2025 no se generaron rendimientos por el efectivo existente en las cuentas bancarias; adicionalmente, desde la emisión y hasta el 31 de diciembre de 2025 se generaron los siguientes otros ingresos, principalmente por recuperación de gastos y rendimientos por la venta de participación en la inversión en 2022.

		Trimestre actual (oct - dic 2025)	Acumulado año (ene - dic 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - dic 2025)
Otros ingresos	US\$	-	26,684	301,489
Ingresos por intereses	US\$	-	1,696	1,696
Total	US\$	-	28,380	303,185

Figura 7.1

j. Reporte de los gastos de mantenimiento y de administración incurridos por el Fideicomiso.

A continuación, se presentan los gastos generados por el Fideicomiso por los periodos de tres y doce meses y desde la emisión terminados el 31 de diciembre de 2025.

Descripción		Trimestre actual (oct- dic 2025)	Acumulado año (ene-dic 2025)	Desde la emisión (abril 2021-dic 2025)
Gastos legales	US\$	55,691	65,449	461,422
Seguros			-	178,669
Honorarios Rep. Común		-	38,300	187,913
Trámites y derechos CNBV listado CNBV		-	1,670	251,974
Honorarios fiduciarios		20,864	20,864	102,370
Gastos notariales		-	3,158	19,544
Asesores Fiscales			-	15,555
Honorarios de aseveraciones			-	20,116
Honorarios y asesorías			-	19,133
Listado BIVA		-	25,124	86,629
Trámites y derechos CNBV		-	28,619	30,258
Suscripciones		5,649	5,649	11,471
Recargos y actualizaciones		-	11,900	53,178
Comisiones bancarias		-	108	4,396
Publicaciones		-	645	2,599
Valuación de certificados		1,984	2,514	31,232
Honorarios por servicios de auditoría		20,662	18,189	108,083
Honorarios oficial de cumplimiento		1,979	1,979	130,305
Honorarios por traducción			-	214
Otros		-	(169)	(169)
Totales	US\$	106,829	223,999	1,714,892

Figura 8.2

k. Cumplimiento de obligaciones fiscales.

A la fecha de presentación de este reporte trimestral el Fideicomiso se encuentra al corriente en el cumplimiento de obligaciones fiscales del Fideicomiso.

l. Resumen de Distribuciones realizadas por el Fideicomiso.

Durante el cuarto 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.

Clave de Pizarra	Serie	Emisión de Certificados	No de títulos en circulación		Saldo insoluto de la emisión	Valor nominal al inicio del periodo	Amortización realizada en el periodo	Valor nominal al final del periodo
WSMX3CK 21D	Serie A	Emisión Inicial	39,500	US\$	39,500,000	1,000.00000	-	1,000.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Primera Emisión Adicional	37,986	US\$	18,993,000	500.00000	-	500.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Segunda Emisión Adicional	227,588	US\$	56,897,000	250.00000	-	250.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Tercera Emisión Adicional	19,987	US\$	2,498,375	125.00000	-	125.00000
WSMX3CK 21D	Serie A	Cuarta Emisión Adicional	103,984	US\$	6,499,000	62.50000	-	62.50000
WSMX3CK 21D	Serie A	Quinta Emisión Adicional	694,383	US\$	21,699,469	31.25000	-	31.25000
WSMX3CK 21D	Serie A	Sexta Emisión Adicional	1,612,784	US\$	25,199,750	15.62500	-	15.62500
WSMX3CK 21D	Serie A	Séptima Emisión Adicional	1,740,789	US\$	13,599,915	7.81250	-	7.81250
WSMX3CK 21D	Serie A	Octava Emisión Adicional	1,164,784	US\$	4,549,937	3.90625	-	3.90625
Total			4,477,001		189,436,445			

Figura 9.1

m. Gastos relacionados con las inversiones.

Información del Fondo			
Nombre del fondo	Monto comprometido	Año	Moneda
Ares Real Estate México Fondo III 4958 ("Fondo III 4958")	US\$197,500,000	2021	USD

Descripción		Trimestre actual (oct-dic 2025)	Acumulado año (ene- dic 2025)	Desde la emisión (abr 2021 - dic 2025)	% del capital comprometido
Cambios en el valor razonable de las inversiones	US\$	35,124,020	74,646,785	139,559,299	69.28%
Comisión por administración, neto		(716,494)	(2,723,490)	(14,076,653)	-6.99%
Distribución por desempeño		(4,984,732)	(11,888,201)	(23,596,853)	-11.71%
Gastos de estructuración, neto		-	-	(725,997)	-0.36%
Gastos de mantenimiento de la emisión - Total		(87,977)	(114,681)	(712,410)	-0.35%
Otros ingresos		15,284	34,056	1,384,042	0.69%
Utilidad (pérdida) cambiaria		(2,846)	(316)	29,655	0.01%
Ingresos netos de operación incluyendo fluctuación cambiaria	US\$	29,347,255	59,954,153	101,861,083	50.56%
Incentivos pagados		-	-	-	-

Figura 10.1

Nota: La información presentada en este apartado corresponde a los gastos incurridos por el Fondo III 4958 por la participación del Fideicomiso

3. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.

A continuación, se presenta el estado de flujo de efectivo del Fideicomiso por los periodos de tres meses y desde la emisión de certificados terminados el 31 de diciembre de 2025.

Fuentes y Aplicaciones de Efectivo de "Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239". Al 31 de diciembre de 2025 Serie A			
Saldo inicial	3,213,968	690,727	0
	Trimestre actual (oct-dic 2025)	Acumulado año (ene - dic 2025)	Desde la emisión (abril 2021 - dic 2025)
FUENTES			
Inversionistas CKD	7,900,190	10,611,040	200,047,485
WSC GP	0	54,217	3,812,676
Intereses Generados	0	1,696	235,256
Venta derechos fideicomisarios	0	0	0
Reembolsos de ISR (SIEFORES)	0	0	0
Reembolsos de IVA	0	0	0
Reembolso de gastos	0	0	6,599
TOTAL DE FUENTES	7,900,190	10,666,954	204,102,016
Gastos de Inversión:			
Fondo III	0	0	191,303,965
Total de Gastos de Inversión	0	0	191,303,965
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	11,114,158	11,357,680	12,798,051
Gastos:			
Gastos de la Emisión Inicial	0	0	82,035
Comisión por administración	0	0	0
Otros Gastos de Administración	0	0	0
Gastos de Mantenimiento	23,939	242,072	1,462,157
ISR Retenido Por Intereses Generados	654	1	1
Impuestos	3,571	28,458	150,629
Comisiones Bancarias	0	108	3,078
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-74	973	14,082
Total de Gastos	28,091	271,612	1,711,983
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	11,086,068	11,086,068	11,086,068
CAJA DISPONIBLE			
Caja invertida	0	0	0
Saldo en cuentas de cheque	11,086,069	11,086,069	11,086,069
TOTAL DE CAJA	11,086,069	11,086,069	11,086,069

4. ESTADO DE CUENTA DE CAPITAL.

A continuación, se presenta el valor neto de los activos del Fideicomiso por los periodos de tres y doce meses y desde la emisión de certificados terminados el 31 de diciembre de 2025.

Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239				
Estados Separados de Cambios en los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente				
Capital Comprometido: (USD)	197,500,000	100%	Valor al:	12/31/2025
Capital Comprometido realizado:	189,436,445	96%	Moneda:	USD
Capital Comprometido pendiente:	8,063,555	4%		
Porcentaje de participación:	98.04%			

Ares Real Estate México Cerpi Número CIB/3625	Trimestre actual	Acumulado año	Desde la creación	Trimestre actual	Acumulado año	Desde la creación	Trimestre actual	Acumulado año	Desde la creación
	(oct-dic 2025)	(ene-dic 2025)	(abr 2021-dic 2025)	(oct-dic 2025)	(ene-dic 2025)	(abr 2021-dic 2025)	(oct-dic 2025)	(ene-dic 2025)	(abr 2021-dic 2025)

A. Estado de cuenta de capital para el inversionista:

A.1 Conciliación de NAV y resumen de tarifas, gastos y asignación de incentivos		LP's Allocation of Total Fund			Total Fund (incl. GP Allocation)			GP's Allocation of Total Fund		
NAV inicial - neto de asignación de incentivos		259,915,725	230,032,865	-	265,114,082	234,633,560	-	5,198,357	4,600,695	-
Contribuciones - Efectivo y no efectivo		-	-	189,406,742	-	-	193,194,908	-	-	3,788,166
Distribuciones - Efectivo y no efectivo		-	44,531	87,745	-	45,422	89,500	-	891	1,755
Flujos totales de efectivo / no monetarios (contribuciones, menos distribuciones)		-	(44,531)	189,318,997	-	(45,422)	193,105,408	-	(891)	3,786,411
Ingreso operativo neto (gasto):										
Utilidad (pérdida) del valor razonable de la inversión		28,771,814	58,778,572	99,863,791	29,347,255	59,954,153	101,861,083	575,441	1,175,581	1,997,292
Comisión por administración		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución por desempeño		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de estructuración		-	-	36,835	-	-	37,572	-	-	737
Gastos de mantenimiento		104,735	219,610	1,644,434	106,830	224,002	1,677,323	2,095	4,392	32,889
Total comisiones y gastos (devengados durante el periodo):		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comisión por administración y gastos, netos de compensaciones y reembolsos		28,667,079	58,558,962	98,182,522	29,240,425	59,730,151	100,146,188	573,346	1,171,189	1,963,666
Exención de pago		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por intereses		-	1,663	1,663	-	1,696	1,696	-	33	33
Utilidad por venta de derechos fideicomisarios		-	-	781,251	-	-	796,876	-	-	15,625
Gastos por intereses		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos (gastos)		-	26,161	295,577	-	26,684	301,489	-	523	5,912
Ingreso operativo neto total (Gasto)		28,667,079	58,586,786	99,261,013	29,240,425	59,758,531	101,246,249	573,346	1,171,745	1,985,236
Gatos de colocación		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) realizada		3,393	11,077	6,187	3,460	11,298	6,311	67	222	124
(Pérdida) Ganancia no realizada		-	-	0	-	-	0	-	-	0
NAV al final del periodo - neto de asignación de incentivos		288,586,197	288,586,197	288,586,197	294,357,967	294,357,967	294,357,967	5,771,771	5,771,771	5,771,771
Conciliación para la asignación de incentivos acumulados	Asignación de incentivos acumulados - Saldo al inicio del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Asignación de incentivos: pagados durante el periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Asignación de incentivos acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Asignación de incentivos acumulados - Saldo a final del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NAV al final del periodo - brutoto de asignación de incentivos		288,586,197	288,586,197	288,586,197	294,357,967	294,357,967	294,357,967	5,771,771	5,771,771	5,771,771
			0	(0)	0	(0)	(0)	-	(0)	0
A.2 Compromiso:		LP's Allocation of Total Fund			Total Fund (incl. GP Allocation)			GP's Allocation of Total Fund		
Total comprometido		197,500,000	197,500,000	197,500,000	201,450,000	201,450,000	201,450,000	3,950,000	3,950,000	3,950,000
Compromiso inicial no realizado:		8,063,555	8,063,555	197,500,000	8,246,898	8,246,898	201,450,000	183,344	183,344	3,950,000
Aportaciones realizadas en el periodo		-	-	(189,436,445)	-	-	(193,203,102)	-	-	(3,766,656)
Distribuciones realizadas en el periodo		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromisos vencidos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ajustes		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso final no realizado		8,063,555	8,063,555	8,063,555	8,246,898	8,246,898	8,246,898	183,344	183,344	183,344

Capital comprometido en dólares	
Capital comprometido - LP	197,500,000
Capital comprometido - Ares GP	3,950,000
Total capital comprometido	201,450,000
Total llamado de capital - LP's	189,436,445
Total llamado de capital - GP's	3,758,462
Total llamadas de capital realizadas	193,194,908
Capital pendiente de aportación - LP's	8,063,555
Capital pendiente de aportación - Ares GP	191,542
Total capital pendiente de realizar	8,255,097
Porcentaje de Capital pendiente de aportación	4%

Figura 3.4

A continuación, se presenta el estado de cuenta de capital desglosado por inversionistas por los periodos de tres y doce meses y desde la emisión de certificados terminados el 31 de diciembre de 2025.

Desglose de patrimonio inversionistas CKD + Ares		Trimestre actual (oct-dic 2025)	Acumulado año (ene - dic 2025)	Desde Emisión (abr 2021 - dic 2025)
Patrimonio al inicio del periodo	US\$	242,208,234	234,633,560	-
Inversionista CKD 1				11,695,112
Aportaciones				11,695,971
Distribuciones				(859)
Inversionista CKD 2				37,439,527
Aportaciones				37,444,110
Distribuciones				(4,583)
Inversionista CKD 3				51,416,086
Aportaciones				51,421,815
Distribuciones				(5,729)
Inversionista CKD 4				93,613,419
Aportaciones				93,624,877
Distribuciones				(11,458)
Inversión Ares				3,468,774
Aportaciones				3,379,274
Distribuciones			(45,422)	89,500
Resultado Neto del Fideicomiso		29,240,425	59,758,531	101,246,251
Efectos de conversión de monedas extranjeras		3,460	11,298	6,310
Patrimonio Incluyendo Compromiso de Ares	US\$	294,357,967	294,357,967	294,357,967

Figura 11.1

Desglose de compromiso de patrimonio Inversionistas CKD		Trimestre actual (oct- dic 2025)	Acumulado año (ene-dic 2025)	Desde la emisión (abril 2021-dic 2025)	Monto invertido del monto comprometido	% invertido del monto comprometido
Compromiso Inversionistas CKD					197,500,000	100%
Patrimonio al inicio del periodo	US\$	189,436,446	189,436,446	-	-	
Aportaciones		-	-	189,436,446	189,436,446	96%
Patrimonio al final del periodo		189,436,446	189,436,446	189,436,446	189,436,446	96%
Compromiso pendiente inversionistas CKD	US\$				8,063,554	4%

Figura 11.2

Desglose compromiso de patrimonio Inversionistas CKD + Ares		Trimestre actual (oct- dic 2025)	Acumulado año (ene-dic 2025)	Desde la emisión (abril 2021-dic 2025)	Monto invertido del monto comprometido	% invertido del monto comprometido
Compromiso Inversionistas CKD + Ares					201,450,000	100%
Patrimonio al inicio del periodo	US\$	193,194,908	193,194,905	-	-	
Aportaciones		-	-	193,194,908	193,194,908	96%
Patrimonio al final del periodo		193,194,908	193,194,905	193,194,908	193,194,908	96%
Compromiso pendiente inversionistas CKD + Ares	US\$				8,255,092	4%

Figura 11.3

5. ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO.

El 16 de abril de 2021 se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/6239 denominado Fideicomiso “Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239” (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración de: i) el Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 20 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 22 de enero de 2025, (el “Contrato de Fideicomiso”, o el “Fideicomiso”), celebrado entre Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. R.L. de C.V. “Ares”, como fideicomitente, co-inversionista y como fideicomisario en segundo lugar; Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V., como 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 (el “Representante Común”) de los Tenedores, para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios bajo el mecanismo de llamadas de capital (“los Certificados”), con vigencia de 10 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 21 de julio de 2025 se convocó a Asamblea de Tenedores para solicitar su aprobación para sustituir a CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero CIBanco, por Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. La Asamblea de Tenedores aprobó llevar a cabo la sustitución fiduciaria.

El 18 de agosto de 2025 se firmó el Convenio de Sustitución 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/3625” a “F/6239”; y iv) el nombre del Fideicomiso, para efectos legales y fiscales, es “Ares Real Estate México CKD 3 Número F/6239”.

El 27 de mayo de 2021 se realizó una oferta primaria nacional pública restringida en México de Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios “Serie A”, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto de emisión inicial de US\$39,500,000, el monto máximo de la emisión “Serie A” es US\$197,500,000 considerando llamadas de capital.

El 26 de octubre de 2021 se publicó el aviso con fines informativos para atender a la primera llamada de capital del Fideicomiso, el 10 de noviembre de 2021 se realizó la primera emisión adicional por 37,986 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$500.00 (quinientos dólares 00/100) cada uno, el monto total de la primera emisión adicional es de US\$18,993,000.

El 30 de marzo de 2022 se realizó la liquidación de la Segunda Llamada de Capital de 227,588 Certificados “Serie A” a un precio de US\$250.00 (doscientos cincuenta dólares) cada uno, el monto de la Llamada es de US\$56,897,000.

El 16 de agosto de 2022 se realizó la liquidación de la tercera Llamada de Capital de 19,987 Certificados “Serie A” a un precio de US\$125.00 (ciento veinticinco dólares 00/100) cada uno, el monto de la Llamada es de US\$2,498,375.

El 2 de diciembre de 2022 se realizó la liquidación de la cuarta llamada de capital de 103,984 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$62.50 (sesenta y dos dólares 50/100) cada uno, el monto total de la cuarta emisión adicional es de US\$6,499,000.

El 2 de marzo de 2023 se realizó la liquidación de la quinta llamada de capital de 694,383 Certificados Adicionales “Serie A” a un precio de US\$31.25 (treinta y uno dólar 25/100) cada uno; el monto total de la quinta emisión adicional es de US\$21,699,469.

El 5 de julio de 2023 se realizó la liquidación de la sexta llamada de capital de 1,612,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$15.625 (quince dólares 625/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$25,199,750.

El 8 de agosto de 2023 se realizó la liquidación de la séptima llamada de capital de 1,740,789 Certificados “Serie A” a un precio de US\$7.8125 (siete dólares 8125/100) cada uno, el monto de la llamada es de US\$13,599,915.

El 11 de enero de 2024 se realizó la liquidación de la octava llamada de capital de 1,164,784 Certificados “Serie A” a un precio de US\$3.90625 (tres dólares 90625/100) cada uno, el monto de la emisión adicional es de US\$4,549,937.

a. Partes del Fideicomiso.

Fideicomitente, Co-inversionista y Fideicomisario en segundo lugar:	Ares Real Estate Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. en adelante “Ares”
Fideicomisarios en primer lugar:	Los tenedores de los certificados.
Administrador:	Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
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. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

b. Llamadas de capital.

Los Certificados son emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital en virtud del cual el Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión. 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.

c. Régimen fiscal.

Tomando en consideración que a través del Fideicomiso y en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, se llevarán a cabo actividades que calificarán como actividades empresariales, de conformidad con el artículo 16 del Código Fiscal de la Federación en relación con el artículo 75 del Código de Comercio, el Fideicomiso se regirá por lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, según dicho artículo sea modificado y/o adicionado de tiempo en tiempo.

Sin perjuicio de lo anterior, en la medida en la que el Fideicomiso cumpla con los supuestos previstos en la fracción I de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 y 2024, respectivamente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento, el Administrador, a su entera discreción, podrá elegir aplicar dicha regla, y considerar que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso. En dicho caso, el Administrador, por cuenta del Fiduciario, será el responsable de cumplir con lo establecido en la fracción I de la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 y 2024, respectivamente, y verificará que los ingresos pasivos representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Comentarios de la gerencia sobre cambios significativos realizados en el periodo reportado.

Durante el periodo reportado no se presentaron cambios significativos en la estructura del Fideicomiso, ni en las inversiones, ni en las metodologías de valuación.

Información a revelar sobre cambios significativos en las inversiones realizadas.

El compromiso de inversión del Fideicomiso a través del vehículo de inversión Fondo III 4958, por un monto de US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares), es la única inversión prevista por el Fideicomiso, a la fecha de presentación del reporte no existen cambios significativos en las inversiones realizadas.

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

➤ Cumplimiento del plan de negocios.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Clausula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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” (“Vehículo de Inversión Ares” o “Fondo III 4958”), por un monto hasta por US\$197,500,000 (ciento noventa y siete millones quinientos mil dólares). El compromiso de Ares corresponde al 2% de lo aportado al Fondo III 4958, el 0.77% de éste es a través del Fideicomiso.

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “Serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado inversiones en el Fondo III 4958 por US\$189,436,445, lo que representa un 96% del monto comprometido.

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión de los inversionistas			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ³		189,436,445	96%
Compromiso pendiente	US\$	8,063,555	4%

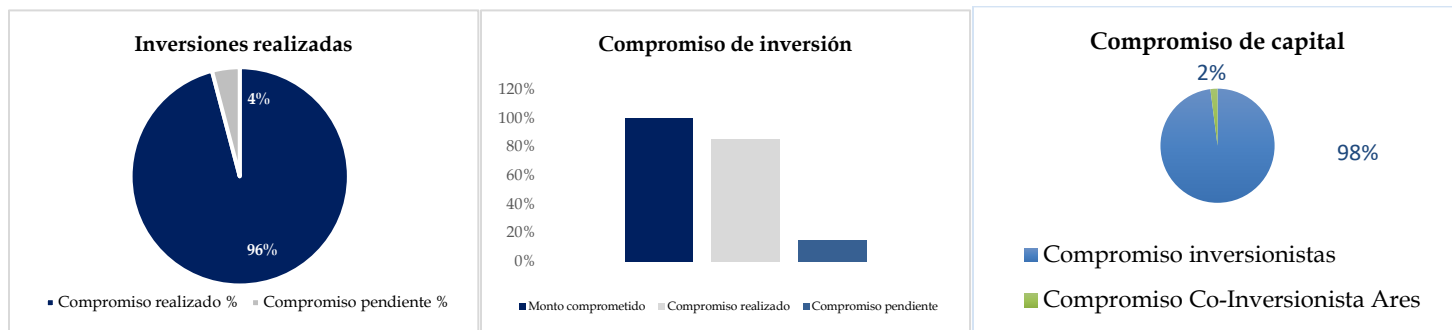
Figura 5.6

Detalle de inversiones Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido Ares	US\$	3,950,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ³		3,758,462	95%
Compromiso pendiente	US\$	191,538	5%

Figura 5.7

A continuación, se muestra gráficamente el compromiso realizado por el Fideicomiso con el Fondo III 4958.

³ Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.



➤ Calendario de Inversiones y Desinversiones.

El Fideicomiso no tiene un calendario de inversiones y desinversiones previamente establecido. El objeto del Fideicomiso es invertir el Monto Destinado a Inversiones de Certificados Serie A en Inversiones durante el Periodo de Inversión. El monto para invertir y el momento en el cual será invertido dependerá del tipo de transacción, conocimiento del mercado y las circunstancias específicas en dicho momento, todo lo cual será evaluado por el Administrador, y no hay ninguna certeza de que el total del Monto Destinado a Inversiones de Certificados Serie A será invertido. La fecha de las Inversiones dependerá de varios factores. Incluyendo (i) las condiciones de mercado, incluyendo niveles de oferta y demanda, tasas de desempleo, competencia y precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento, (iii) consideraciones económicas, financieras, sociales y de otras medidas que pudieran afectar la Inversión; y (iv) otros factores que el Administrador tome en consideración al evaluar una potencial inversión.

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 31 de diciembre de 2025 no se han realizado desinversiones por el Fideicomiso.

Resumen de Valuación por Valuador Independiente.

Valuación independiente del Fideicomiso CIB/3625 Al 31 de diciembre de 2025
Clave de pizarra WSMX3CK 21 D
Ares Real Estate Equity CKD III, S. de R.L. de C.V.

Antecedentes a la valuación:

El 27 de mayo de 2021, el Fideicomiso F/6239 WSMX3CK 21 realizó a través de BIVA una emisión de certificados de la “Serie A” por un monto máximo de US\$197,500,000, siendo Ares Real Estate Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. el fideicomitente.

El objetivo de los certificados bursátiles es invertir (directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión y/ o Vehículos de Inversión que estén abiertos para invertir en ellos durante el Periodo de Inversión) en Activos Inmobiliarios en México, incluyendo, sin limitar, hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, residenciales, hospitalarios, instalaciones educativas, compañías desarrolladoras de terreno y bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México.

Conclusión de valor:

Certificados Serie A: Al 31 de diciembre de 2025, el valor del Certificado de Capital de Desarrollo del Fideicomiso con clave WSMX3CK se muestra a continuación:

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente^{1 y 3} USD\$51.158764

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos^{2 y 3} USD\$51.158764

¹Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación.

²Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios.

Resumen de Valuación.

Febrero 2026

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/6239 (Clave de pizarra WSMX3CK 21D)

Ares Real Estate México Equity CKD III, 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. 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 27 de mayo de 2021, Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. (el "Fideicomitente") colocó a través de la Bolsa Institucional Valores ("BIVA") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/6239 por un monto de USD 197.50 mm con fecha de vencimiento de 27 de mayo de 2031
- El objetivo de los certificados bursátiles es invertir (directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión y/ o Vehículos de Inversión que estén abiertos para invertir en ellos durante el Periodo de Inversión) en Activos Inmobiliarios en México, incluyendo, sin limitar, hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, residenciales, hospitalarios, instalaciones educativas, compañías desarrolladoras de terreno y bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	USD 51.158764
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	USD 51.158764

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

414 Capital

Resumen de Valuación

Cifras en USD

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 51.16 (cincuenta y un 16/100 USD)

Resumen de valuación

Inversiones en fideliomios de inv. 4958				Total
Valor en libros				283,169,069.00
Valor ajustado				283,169,069.00
Activos netos atribuibles a los tenedores (FRS) ¹		Por certificado	# certificados	Total ²
Valor en libros		51,158,764	5,641,785	288,626,745.91
Valor ajustado		51,158,764	5,641,785	288,626,745.91
Valor justo por certificado = Enfoque de valorador independiente ³				USD 51.158764
Valor justo por certificado = Enfoque de amortización de gastos ⁴				USD 51.158764

Balance Pro-forma ajustado⁵

Activo		Pasivo	
F Efectivo	11,086,069.00	F Proveedores y otras cuentas por pagar	97,661.00
F Cuentas por cobrar partes relacionadas	-	F Partes relacionadas	-
F Impuestos por recuperar	162,426.00	F Impuestos por pagar	-
A Inversiones en fideliomios de inv. 4958	283,169,069.00		
		Activos netos	294,319,903.00
Total activos	294,417,544.00	Total Pasivo y patrimonio	294,417,544.00

Sensibilización de valuación⁶

Activos financieros a valor razonable	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	283,169,069.00	51.16	0.00%
Inversiones en fideliomios de inv. 4958 (valuación al alza escenario 1)	297,327,522.45	53.62	+4.81%
Inversiones en fideliomios de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 1)	269,010,615.55	48.70	-4.81%
Inversiones en fideliomios de inv. 4958 (valuación al alza escenario 2)	325,644,429.35	58.54	+14.43%
Inversiones en fideliomios de inv. 4958 (valuación a la baja escenario 2)	240,693,708.65	43.78	-14.43%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ⁷	Patrimonio tenedores ⁸
Timeste actual	2025.Q4	5,641,785	51,158,764	288,626,745.91
Timeste Previa 1	2025.Q3	5,641,785	46,082,200	259,985,865.40
Timeste Previa 2	2025.Q2	5,641,785	42,100,700	237,523,095.45
Timeste Previa 3	2025.Q1	5,641,785	42,589,151	240,278,831.61

¹ El patrimonio del fideliomio se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² El patrimonio de los tenedores equivale al 98.06566% de los activos netos totales del WSMCOCK 210

³ Obedece al criterio de FRS de tratamiento de gastos de colocación

⁴ Se adhiera a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

⁵ 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" (fija) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

⁶ 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 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso F/6239 contaba con las siguientes inversiones:

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/6239 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monlo ²	Metodología de valuación ³
4T 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 283,169,069	NAV reportado por el Administrador

Se incluye como “Anexo B” del presente reporte trimestral el Reporte de Valuador independiente del cuarto trimestre de 2025.

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

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.

Asimismo, 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 cuarto trimestre de 2025 y al 31 de diciembre de 2025, no se han realizado pagos al Administrador por comisiones por administración o distribuciones por desempeño.

Información relevante del periodo.

Durante el cuarto trimestre de 2025 se presentaron los siguientes eventos relevantes en términos de lo dispuesto por el artículo 50, fracciones VII a X, y antepenúltimo párrafo de estas las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores (Circular Única de Emisoras), los cuales fueron transmitidos a la bolsa BIVA y a la CNBV, para su difusión al público inversionista:

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 15/12/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 3Q 2025.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/10/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 3Q 2025.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/10/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 3Q 2025.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 22/08/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CELEBRACIÓN DE CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA

Ciudad de México, a 22 de agosto de 2025.- Ares Real Estate Mexico CKD Managers, S. DE R.L. de C.V. ("Ares") anunció el día de hoy que, derivado de la Asamblea de Tenedores celebrada el 21 de julio de 2025, por virtud de la cual, entre otros asuntos, se aprobó la sustitución y, en consecuencia, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso CIB/3625 (el "Fideicomiso CKD III") para ser sustituido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, el día 18 de agosto de 2025 se celebró el convenio de sustitución de institución fiduciaria entre CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, ("CIBanco") en su carácter de fiduciario sustituido; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, ("Actinver") actuando como fiduciario sustituto; Ares Real Estate México Managers III, S. de R.L. de C.V., en su carácter de administrador y con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común, por virtud del cual se formalizó la sustitución y remoción de CIBanco y se completó la designación de Actinver como fiduciario del Fideicomiso.

En este sentido, el Administrador en colaboración con CIBanco, Actinver y el Representante Común, están llevando a cabo los actos correspondientes para, derivado de los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores y la celebración del convenio de sustitución de institución fiduciaria, llevar a cabo la actualización de inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores

Para obtener más información ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/07/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 2Q 2025.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/07/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/07/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 2Q 2025.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 09/07/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - Comunicado de CIBanco, Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario.

Para obtener más información ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/06/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D -NOTIFICACION A TENEDORES

Ciudad de México, a 30 de junio de 2025.- El Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/3625 de fecha 20 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.

Para obtener más información ir a la página de BIVA <https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/04/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/04/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 30/04/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 1Q 2025.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Servicios distintos de auditoria

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 28/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D – Constancias fiscales 2024.

Para obtener más información sobre las constancias fiscales 2024 ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - VALUACIÓN INDEPENDIENTE REPORTE TRIMESTRAL 4Q 2024.

Para obtener más información sobre la valuación trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - CONSTANCIA TRIMESTRAL 4Q 2024.

Para obtener más información sobre la constancia trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 27/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Serie 21D - INFORMACIÓN TRIMESTRAL 4Q 2024.

Para obtener más información sobre la información trimestral ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Clave de cotización: WSMX3CK 21D

Tipo de Valor: 1R – Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS Y CERPIS)

Número de Fideicomiso: CIB/3625

Clave participante: FCIBAN

Fecha: 04/02/2025

Razón Social: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Asunto: Ratificación de Auditor Externo

Para obtener más información sobre la ratificación del auditor externo ir a la página de BIVA
<https://www.biva.mx/>

Por otra parte, se informa que no existieron cambios relacionados con factores de riesgo presentados en el prospecto de colocación.

También se indica que durante el periodo reportado no existen incumplimientos relevantes a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, Contrato de Administración y demás documentos de la emisión.

El Fideicomiso no tiene deudores relevantes que puedan poner en riesgo las obligaciones a cargo del Fideicomiso, por lo que el Fideicomiso no tiene riesgo de crédito.

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 relativa a 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 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 en la información reportada relativa a respecto de cualquier vehículo paralelo que invierta en los mismos proyectos que el fideicomiso emisor o inversionista con el que exista convenio de coinversión, los cambios en políticas o criterios de participación a las que se sujetarán estos y cualquier límite mínimo y máximo en su participación. Así como cambios en sus esquemas de pago.

No existen cambios en la información reportada relativa a cambios en 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 existen incumplimientos relevantes 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 acto 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 el presente reporte trimestral.

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

No existen cambios en la información reportada relativa a 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 relativa a información sobre el administrador del patrimonio del fideicomiso tal como la siguiente: su experiencia como administrador y los procedimientos que utiliza al realizar las funciones de administración para el tipo de bienes, derechos o valores 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 fideicomitados.

No existen cambios en la información reportada relativa a que el Fideicomiso no cuenta con un administrador maestro.

No existen cambios en la información reportada relativa a términos y condiciones de las obligaciones de otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como inversionistas con los que existan convenios de coinversión, avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, así como la forma y/o procedimientos para hacerlas exigibles.

Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los valores, en su caso.

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

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

Asambleas generales de tenedores.

Durante el Cuarto trimestre 2025 no se celebraron asambleas generales de tenedores.

Asambleas de comité técnico.

El 21 de noviembre de 2025, se celebró una asamblea del comité técnico en donde entre otras cosas se aprobó a KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como despacho y auditor externo por el año que termina el 31 de diciembre de 2025.

Desglose de miembros del Comité Técnico vigentes a la fecha presentación del reporte.

Durante el cuarto trimestre de 2025 no se llevaron a cabo cambios en la integración del Comité Técnico del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025 la integración del Comité Técnico vigente es la siguiente.

MIEMBRO PROPIETARIO	MIEMBROS SUPLENTE
Miguel Martínez Romero *	Jorge Alejandro Santiso Albarrán*
Juan Manuel Valle Pereña*	Francisco Javier Martínez García*
	Miguel Angel Corona Gaspar*
	Héctor Gustavo Castañeda*
Miguel Luis Anaya Mora*	Carlos Alan Fernández Márquez*
	Stefan Metzger Rodríguez*
	Yukio Carlos Gutiérrez Kumazawa Mirana*
Federico Martin del Campo Flores	Brett Benjamin Rose
Diego Gutiérrez Aguayo	Eduardo Guemez Sarre

MIEMBRO PROPIETARIO	MIEMBROS SUPLENTE
Yosef Wiznitzer Eilemberg	Mariano Fernando Arzate Rodríguez
Mauricio Eduardo Deschamps González	Claudia Sanchez Martínez
	Alejandro Diaque Ballesteros
	Juan Carlos García Santacruz
	Santiago Robina Aguilar Cauz
	Manuel Fortes Gutiérrez
	Patrizio Di Toma Pérez Coeto

*Miembro independiente del Comité Técnico.

Audidores externos.

Se hace notar que el 20 de mayo de 2021, el Comité Técnico Inicial resolvió aprobar la designación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C, como Auditor Externo del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones 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.

Durante el cuarto trimestre de 2025 no se han realizado cambios en el Auditor Externo designado, KPMG es el auditor del Fideicomiso desde la emisión de los certificados. El 21 de noviembre de 2025 se ratificó en una sesión del comité técnico.

Se hace constar que durante el cuarto trimestre del 2025 no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Durante el cuarto 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 Internacionales de Información Financiera “*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.

Al 31 de diciembre de 2025 no existen cuentas por pagar ni por cobrar a partes relacionadas.

Contribuciones políticas hechas por la gerencia o cualesquiera personas asociadas a los fideicomisarios o funcionarios en las juntas de inversores.

Durante el periodo reportado el Administrador no tiene conocimiento de que se hayan realizado contribuciones políticas por la gerencia, los Fideicomitentes o la administración del Fideicomiso.

Resumen de los cambios en las políticas y/o procesos relativos al valor razonable.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en las políticas ni procesos relativos a la determinación del valor razonable de las inversiones.

Tasa Interna de Retorno (TIR).

La Tasa Interna de Retorno de las Inversiones en el Fideicomiso dependerán de las inversiones en los Vehículos de Inversión subyacentes los cuales son aprobados por la Asamblea de Inversionistas. No se prevé un cálculo de Tasa Interna de Retorno para el Fideicomiso.

A continuación, se presenta la relación de gastos con respecto al capital comprometido.

Descripción		Trimestre actual (oct - dic 2025)	Acumulado año (ene - dic 2025)	Desde Emisión (abril 2021 - mar 2025)	% del Capital Comprometido
Gastos de emisión y mantenimiento	US\$	106,830	223,894	1,710,499	0.85%
Comisiones Bancarias		-	108	4,396	0.00%
Gastos sin comisión por administración	US\$	106,830	224,002	1,714,895	0.85%
Comisión por administración*		-	-	-	0.00%
Total gastos	US\$	106,830	224,002	1,714,895	0.85%

Figura 8.3

Nota: Se están considerando gastos incurridos Al 31 de diciembre de 2025, sin incluir el IVA.

Información a revelar sobre riesgos significativos y la forma en que se gestionan.

Debido a múltiples riesgos e incertidumbres, incluyendo entre otros, riesgos en las tasas de interés, riesgos económicos, las condiciones y fluctuaciones en el mercado, las condiciones regulatorias y sus posibles modificaciones, eventos futuros desconocidos, los resultados o el desempeño futuro del portafolio proporcionados, podrían diferir materialmente de aquellos previstos y contemplados.

Ares y sus afiliadas, consideran que la información sobre resultados y desempeño de las inversiones se ha preparado sobre información, estimados y supuestos razonables; sin embargo, la información de eventos futuros es intrínsecamente incierta y la situación o los resultados futuros podrán ser y serán diferentes de aquellos proyectados.

Los retornos reales que se obtendrán de la inversión realizada podrían diferir materialmente de los retornos proyectados. los retornos proyectados no deberán considerarse como una declaración o como una garantía de que cualquier operación en específico reflejará algún desempeño en particular o de que tendrá o es posible que tenga algún resultado en particular o de que los inversionistas podrán evadir pérdidas, incluyendo pérdidas totales de sus

inversiones. algunos datos e información numérica son aproximados, a menos que se indique lo contrario.

Las tasas internas de retorno proyectadas en relación con las inversiones son calculadas utilizando un modelo y se basan en supuestos establecidos por Ares, y sus afiliadas. los retornos proyectados se encuentran sujetos a ciertas limitaciones incluyendo la proyección de riesgos de mercado y de riesgos económicos. Los retornos reales que se obtendrán de las inversiones realizadas dependerán de, entre otros factores, los resultados de operación futuros, el valor de los activos y las condiciones de mercado al momento de realizarse la desinversión.

Las inversiones realizadas a través del Fideicomiso podrían no generar rendimientos o incluso tener rendimientos negativos, por lo tanto, no hay retornos garantizados.

El Fideicomiso no cuentan con una calificación crediticia emitida por una agencia calificadora autorizada.

El Fideicomiso no presenta variación respecto a los riesgos y relaciones significativas incorporados en los Contratos de Fideicomiso y demás documentos de la emisión.

Cambios en los documentos de emisión del Fideicomiso.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en los documentos de emisión del Fideicomiso.

Cambios en la estrategia de inversión del Fideicomiso.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en las estrategias de inversión.

Reporte de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o Vehículos de Inversión.

Durante el periodo reportado no se obtuvieron financiamientos directamente por el Fideicomiso ni por el Fondo III 4958.

Cambios importantes en la entidad relativos a personas clave o directivos facultados para decidir sobre inversiones.

Durante el periodo reportado no existieron cambios en personas claves o directivos facultados para tomar decisiones, ni en el equipo de trabajo del Fideicomiso.

Reporte de las Personas a las cuales les fueron otorgados poderes por el Fiduciario y resumen del ejercicio de dichos poderes.

Durante el periodo reportado no se otorgaron poderes por el Fiduciario del Fideicomiso.

Litigios en proceso o vigentes.

Durante el periodo reportado el Administrador no tiene conocimiento de que existan litigios en proceso ni vigentes para el Fideicomiso.

Reporte del cumplimiento de los Lineamientos de Inversión y Límites de Apalancamiento.

A la fecha del presente reporte la única inversión realizada por el Fideicomiso es la Inversión en el Fondo III 4958, la cual fue aprobada por la Asamblea de Tenedores y cumple con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso.

A la fecha no existen endeudamientos del Fideicomiso por lo que se encuentra en cumplimiento con los Límites de Apalancamiento.

Resumen general de las oportunidades de Inversiones.

Al 31 de diciembre del 2025 el Fideicomiso mantiene una oportunidad de inversión a través del vehículo de inversión identificado con el número 4958 denominado “Ares Real Estate México Fondo III 4958” (“Vehículo de Inversión Ares” o “Fondo III 4958”), realizando un compromiso de inversión por US\$197,500,000, el detalle del compromiso de inversión se muestra a continuación.

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ⁴		189,436,445	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	8,063,555	4%

Figura 5.6

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “Serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

Resumen de las operaciones derivadas celebradas por el Fideicomiso.

Durante el cuarto trimestre de 2025 no se celebraron operaciones financieras derivadas por el Fideicomiso.

Resumen del porcentaje del Monto Neto Destinado a Inversiones que haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Clausula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y con el 100% de los votos, el compromiso de inversión a través del vehículo de inversión identificado con el número 4958 denominado

⁴ Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

“Ares Real Estate México Fondo III 4958” (“Vehículo de Inversión Ares” o “Fondo III 4958”), por un monto hasta por US\$197,500,000.

Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

El compromiso de Ares corresponde al 2% de lo aportado al Fondo III 4958, el 0.77% de éste es a través del Fideicomiso.

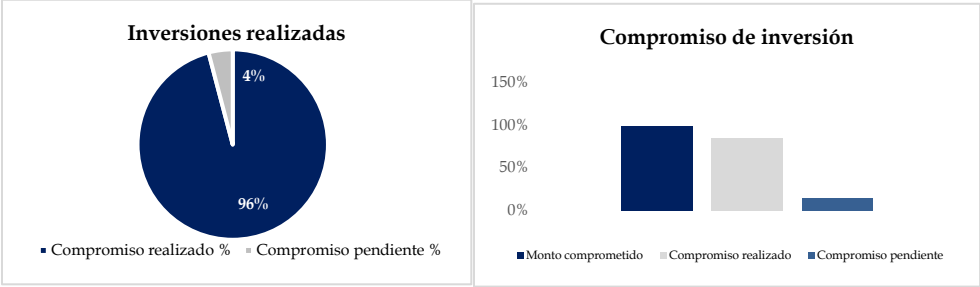
Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado inversiones en el Fondo III 4958, incluyendo la participación de Ares, por US\$189,436,445, lo que representa un 96% del monto comprometido.

Detalle de inversiones vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	197,500,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ⁵		189,436,445	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	8,063,555	4%

Figura 5.6

Detalle de inversiones Ares vs compromiso de inversión			
Monto comprometido	US\$	3,950,000	100%
Aportaciones realizadas al Fondo III 4958 ⁸		3,758,462	96%
Monto comprometido pendiente de realizar	US\$	191,538	4%

Figura 5.7



Al 31 de diciembre de 2025 se ha reconocido un valor razonable de inversión en el Fondo III 4958 de US\$244,402,749.

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	39.50%	jun-21	201,450,000	191,303,964	283,207,134	N/A
				201,450,000	191,303,964	283,207,134	

Figura 5.1

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por los inversionistas al Fondo III 4958.

⁵ Acumulado de llamadas de capital realizadas al Fondo III 4958, neto de reembolsos de patrimonio por entrada de nuevos inversionistas.

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante del inversionista	% Compromiso restante del inversionista	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	197,500,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		4,513,767	192,986,233	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		6,572,171	186,414,062	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		19,716,513	166,697,549	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		25,850,539	140,847,010	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		56,825,289	84,021,721	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(4,632,273)	88,653,994	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(4,257,762)	92,911,756	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		90,088	92,821,668	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		10,843,402	81,978,266	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		6,583,494	75,394,772	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		21,299,540	54,095,232	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		25,172,184	28,923,048	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		13,554,253	15,368,795	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		5,421,701	9,947,094	4%	Fondo III 4958
Aportación al 30/09/2025		US\$	187,552,906	9,947,094	4%	

Figura 5.2

A continuación, se presenta un resumen de llamadas de capital realizadas por Ares a través del Fideicomiso al Fondo III 4958.

No. de llamada de Capital	Fecha de Aviso		Monto	Compromiso restante de Ares	% Compromiso restante de Ares	Inversión
Aportación inicial		US\$	-	3,950,000	100%	Fondo III 4958
Primera	24/06/2021		90,275	3,859,725	98%	Fondo III 4958
Segunda	20/08/2021		131,443	3,728,282	94%	Fondo III 4958
Tercera	21/09/2021		394,330	3,333,952	84%	Fondo III 4958
Cuarta	22/10/2021		517,011	2,816,941	71%	Fondo III 4958
Quinta	14/03/2022		1,136,506	1,680,435	43%	Fondo III 4958
Reembolso	04/03/2022		(92,645)	1,773,080	45%	Fondo III 4958
Reembolso	30/03/2022		(85,155)	1,858,235	47%	Fondo III 4958
Ajuste	30/06/2022		1,802	1,856,433	47%	Fondo III 4958
Sexta	02/08/2022		216,868	1,639,565	42%	Fondo III 4958
Séptima	16/11/2022		131,670	1,507,895	38%	Fondo III 4958
Octava	15/02/2023		425,991	1,081,904	27%	Fondo III 4958
Novena	20/06/2023		503,444	578,461	15%	Fondo III 4958
Décima	25/07/2023		271,085	307,376	8%	Fondo III 4958
Décima primera	21/12/2023		108,434	198,942	4%	Fondo III 4958
Aportación al 31/12/2025		US\$	3,751,058	198,942	4%	

Figura 5.3

El 22 de mayo de 2025 se recibió notificación de la primera distribución de efectivo del “Ares Fondo III 4958” por \$2,765,067 a favor del Fideicomiso, en la proporción con el compromiso de inversión.

El 21 de noviembre de 2025 se recibió notificación de la segunda distribución de efectivo del “Ares Fondo III 4958” por \$7,900,190 a favor del Fideicomiso, en la proporción con el compromiso de inversión

Derivado de la entrada de nuevos inversionistas al Fondo III 4958 el porcentaje de participación o tenencia del Fideicomiso en el Fondo disminuyó quedando en 39.50%, esto no implica cambios en el monto comprometido de inversión del Fideicomiso.

Inversión		Monto Comprometido ¹	Monto Invertido ²	Monto Comprometido pendiente ³	% Invertido	% Pendiente
Fondo III 4958	US\$	201,450,000	191,303,964	10,146,036	96%	4%
Total	US\$	201,450,000	191,303,964	10,146,036	96%	4%

Figura 5.5

Resumen respecto de cualesquier Gastos de Inversión incurridos en operaciones que el Administrador determine que dejaron de ser viables (*dead deal costs*).

Durante el cuarto trimestre de 2025 no se realizaron inversiones determinadas como “no viables” (*dead deal costs*).

Resumen de los montos de capital permanente para cada Inversión.

El 17 de junio de 2021, a través de Asamblea de Tenedores, se aprobó de conformidad con la Clausula 4.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso y 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 hasta por US\$197,500,000. Cabe mencionar que el monto máximo de la emisión de certificados “serie A” es de US\$197,500,000, por lo que el monto total estará destinado a realizar inversiones en el Fondo III 4958.

Para mayor detalle ver información en el *numeral 2 inciso d. inversiones realizadas* de este reporte trimestral.

Información financiera destacada.

Durante el periodo reportado no existe información adicional a revelar por el Fideicomiso, excepto por que el 21 de noviembre de 2025 se recibió notificación de la segunda distribución de efectivo del “Ares Fondo III 4958” por \$7,900,190 a favor del Fideicomiso, en la proporción con el compromiso de inversión

Notas finales.

No existen notas aclaratorias del presente reporte trimestral.

Hechos posteriores.

No hay hechos posteriores que reportar

6. CONTRATOS Y ACUERDOS.

Contrato de fideicomiso.

El 16 de abril de 2021, Ares, en su carácter de fideicomitente; y el Fiduciario, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número CIB/3625 denominado “Ares Real Estate México CKD 3 número CIB/3625” (según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado, renovado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, el “Contrato de Fideicomiso”), mismo que fue modificado a través del Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión (el “Convenio Modificatorio” o el “Convenio”) de fecha 20 de mayo de 2021 y del Segundo Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 19 de julio de 2023 (el “Contrato de Fideicomiso”), que celebran Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V., en su carácter de fideicomitente, co inversionista y fideicomisario en segundo lugar (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 Fiduciario, las “Partes”), compareciendo al presente Convenio Modificatorio, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, derivado de adquirir conforme al presente Convenio Modificatorio, el carácter de representante común de los Tenedores (en dicho carácter, el “Representante Común”), y Ares Real Estate Mexico Managers III, S. de R.L. de C.V., derivado de adquirir conforme al presente 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.

➤ **Contrato de Administración.**

Contrato de Administración de fecha 20 de mayo de 2021, (el “Contrato”) celebrado entre Ares Real Estate Mexico Managers III, 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, y Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V., “Ares”. El Contrato de Administración se celebra de conformidad con lo dispuesto en el inciso (u) de la Cláusula 2.4 y la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador en este acto declara, a través de sus representantes legales, en la fecha del Contrato, que:

(a) es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México.

(b) cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes (corporativas y de cualquier otra naturaleza) para celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato de conformidad con sus términos;

(c) la celebración y el cumplimiento del Contrato no viola o constituye un incumplimiento de (i) cualquier disposición de los estatutos sociales, acta constitutiva, o cualquier otro documento constitutivo del Administrador; o (ii) cualquier convenio, contrato, licencia, resolución u orden de la cual el Administrador sea parte o por la cual el Administrador o cualquiera de sus activos esté sujeto; o (iii) cualquier ley, reglamento, norma, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable al Administrador;

(d) salvo por las autorizaciones y aprobaciones que han sido obtenidas y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato, ni para cumplir con o llevar a cabo sus obligaciones conforme al presente Contrato, mismo que es legal, válido y exigible en contra del Administrador de conformidad con sus términos, sujeto a las leyes de quiebra, insolvencia y similares que afecten la exigibilidad de los derechos de acreedores en general;

(e) no existe, y 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 Administrador o sus propiedades que afecte la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato; y

(f) las personas que celebran el Contrato en su nombre y representación cuentan con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el Contrato.

(g) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un código de ética que es aplicable a la conducta de su personal y el tipo de inversiones en las que participa;

(h) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con políticas de contratación, y el Administrador mantendrá un registro de terceros proveedores de servicios que presten servicios al Contrato de Fideicomiso;

(i) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un manual de procesos de inversión y un manual de procesos de riesgo;

(j) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un sistema de información automatizado para la elaboración de los reportes financieros del Fideicomiso; y

(k) el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un plan de continuidad de negocio y un plan de recuperación de desastres.

El Fiduciario en este acto declara, a través de su delegado fiduciario, en la fecha del Contrato que:

(a) es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.

(b) es su intención y deseo celebrar el presente Contrato para cumplir y satisfacer los Fines del Fideicomiso, así como para cumplir con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración y de la Ley Aplicable;

(c) salvo por las autorizaciones y aprobaciones que han sido obtenidas y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el Contrato, ni para cumplir con o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en los términos del Contrato de Administración, las cuales son legales, válidas, obligatorias y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus respectivos términos; y

(d) sus delegados fiduciarios cuentan con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el Contrato de Administración en su representación y para válidamente obligar al Fiduciario en los términos del mismo.

7. ANEXOS.

Anexo A.

Estados Financieros no auditados del Fideicomiso Al 31 de diciembre de 2025, mismos que fueron proporcionados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), a la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) y al público inversionista a través de la BIVA, el día 27 de febrero de 2026 de conformidad con el inciso c) de la Cláusula 14.3. del Fideicomiso.

Anexo B.

Reporte de Valuador Independiente Al 31 de diciembre de 2025.

Anexo C.

Anexo AA Circular Única de Emisoras.

Agradecemos como siempre la confianza que han depositado en nosotros y reiteramos el compromiso de todo el equipo para el cumplimiento exitoso de los Fines del Fideicomiso.

Atentamente,

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

Administrador

Reporte de Valuador Independiente al 31 de diciembre de 2025

Anexo C
Anexo AA Circular Única de Emisoras

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/6239
WSMX3CK 21D

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

Valuador independiente

Febrero 2026**Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/6239 (Clave de pizarra WSMX3CK 21D)****Ares Real Estate México Equity CKD III, 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. 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 27 de mayo de 2021, Ares Real Estate Mexico Equity CKD III, S. de R.L. de C.V. (el "Fideicomitente") colocó a través de la Bolsa Institucional Valores ("BIVA") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/6239 por un monto de USD 197.50 mm con fecha de vencimiento de 27 de mayo de 2031
- El objetivo de los certificados bursátiles es invertir (directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión y/ o Vehículos de Inversión que estén abiertos para invertir en ellos durante el Periodo de Inversión) en Activos Inmobiliarios en México, incluyendo, sin limitar, hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, residenciales, hospitalarios, instalaciones educativas, compañías desarrolladoras de terreno y bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente²	USD 51.158764
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³	USD 51.158764

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

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

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
Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda que corresponde a la contabilidad del Fideicomiso y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en USD

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de USD 51.16 (cincuenta y un 16/100 USD)

Resumen de valuación

Inversiones en fideicomisos de inv. 4958	Total
Valor en libros	283,169,069.00
Valor ajustado	283,169,069.00

Activos netos atribuibles a los tenedores (IFRS) ¹	Por certificado	# certificados	Total ²
Valor en libros	51.158764	5,641,785	288,626,745.91
Valor ajustado	51.158764	5,641,785	288,626,745.91

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente³ USD 51.158764

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos⁴ USD 51.158764

Balance Pro-forma ajustado⁵

Activo		Pasivo	
F Efectivo	11,086,069.00	F Proveedores y otras cuentas por pagar	97,661.00
F Cuentas por cobrar partes relacionadas	-	F Partes relacionadas	-
F Impuestos por recuperar	162,426.00	F Impuestos por pagar	-
A Inversiones en fideicomisos de inv . 4958	283,169,069.00		

		Activos netos	294,319,903.00
Total activos	294,417,564.00	Total Pasivo y patrimonio	294,417,564.00

Sensibilización de valuación⁶

Activos financieros a valor razonable	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	283,169,069.00	51.16	0.00%
Inversiones en fideicomisos de inv . 4958 (valuación al alza escenario 1)	297,327,522.45	53.62	+4.81%
Inversiones en fideicomisos de inv . 4958 (valuación a la baja escenario 1)	269,010,615.55	48.70	-4.81%
Inversiones en fideicomisos de inv . 4958 (valuación al alza escenario 2)	325,644,429.35	58.54	+14.43%
Inversiones en fideicomisos de inv . 4958 (valuación a la baja escenario 2)	240,693,708.65	43.78	-14.43%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ³	Patrimonio tenedores ²
Trimestre actual	2025.Q4	5,641,785	51.158764	288,626,745.91
Trimestre Previo 1	2025.Q3	5,641,785	46.082200	259,985,865.40
Trimestre Previo 2	2025.Q2	5,641,785	42.100700	237,523,095.45
Trimestre Previo 3	2025.Q1	5,641,785	42.589151	240,278,831.61

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² El patrimonio de los tenedores equivale al 98.06566% de los activos netos totales del WSMX3CK 21D

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

⁵ 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

⁶ Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/6239 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
4T 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 283,169,069	NAV reportado por el Administrador

¹ La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

² Considera el valor razonable del monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrementa a lo largo del tiempo

³ Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas²

Metodologías de valuación bajo IFRS 13³

Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables
- La valuación se basa en precios de mercado observables
- El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos

Enfoque de ingresos

- El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)
- Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio

Enfoque de costos

- Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo
- El enfoque de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito privado y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del último valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el Administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV¹. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

¹ 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

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
 - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") Topic 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 13, las variables de entrada para determinar el valor razonable se categorizan en tres niveles:
 - Las variables de Nivel 1 son precios cotizados dentro de un mercado activo, para activos idénticos al que está siendo valuado
 - Las variables de Nivel 2 son aquellas distintas a los precios cotizados en el Nivel 1 mencionados anteriormente, observables directa e indirectamente en el mercado
 - Las variables de Nivel 3 son aquellas no observables en el mercado, que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- IFRS 13 menciona que una entidad puede utilizar una o más de estas técnicas de manera consistente y evaluará los resultados para seleccionar la que mejor represente el valor razonable bajo las circunstancias. Si bien, IFRS no sugiere priorizar alguna técnica de valuación sobre otra, si sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
 - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio

Cliente:	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
Usuarios previstos del reporte:	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
Uso previsto del reporte:	Reporteo financiero exclusivamente
Identidad del valuador:	414 Capital
Fecha de reporte:	Favor de referirse a la página 1 del presente reporte
Fecha de valuación:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Conclusión de valor:	
Moneda de valuación:	
Activos valuados:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):	
Base de valor adoptada:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Información y supuestos utilizados:	
Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar
Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:	
Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:	
Declaración de cumplimiento con estándares IVS:	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:

— "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente, se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables."

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/6239 desde el año 2021
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

¹ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

² Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

— *“Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pormenorizada de la sesión que corresponda”*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para 150 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 45 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, España, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 850 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del *American Society of Appraisers*. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con las designaciones *Accredited Senior Appraiser* ("ASA") y *Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors* ("MRICS")
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del *American Society of Appraisers*, la acreditación MRICS del *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS"), y la certificación *Chartered Alternative Investment Analyst* ("CAIA")
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común
- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas
- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo
- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"). 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializaran, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- Algunos elementos de estos materiales, incluyendo la recopilación de datos, el análisis o la redacción, pueden haber sido elaborados con la asistencia de herramientas de inteligencia artificial. 414 Capital podrá elegir proporcionar información adicional a solicitud del lector.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial, interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.
- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En el ejercicio valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso de el Administrador y/o el Fiduciario y/o el Comité Técnico o los "Usuarios Previstos" identificados en las comunicaciones entre 414 Capital y el Fideicomiso.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.