

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

F6209

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

El 07 de octubre de 2013, se celebró el contrato de Fideicomiso irrevocable denominado “Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)” (junto con el primer convenio modificatorio de fecha 15 de enero de 2018, el segundo convenio modificatorio de fecha 24 de enero de 2020, tercer convenio modificatorio de fecha 23 de enero de 2025, y el cuarto convenio modificatorio de fecha 30 de septiembre de 2025, el “Fideicomiso”) en el que Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple actúa en su carácter de fiduciario emisor en el Fideicomiso (el “Fiduciario”), donde Ares Real Estate Mexico Equity CKD, S. de R.L. de C.V., actúa como fideicomitente, co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar (el “Fideicomitente”); Ares Real Estate Mexico CKD Managers, S. de R.L. de C.V., actúa como administrador (el “Administrador”); y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, actúa como representante común (el “Representante Común”) de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios bajo el mecanismo de llamadas de capital (los Certificados), con vigencia de 10 años. Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685) 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 pasado 28 de septiembre de 2023, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 11 de octubre de 2024 y la modificación a la Comisión por Administración a partir del 11 de octubre de 2023, posteriormente la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 11 de octubre de 2024 de conformidad con las resoluciones adoptadas en la asamblea de tenedores. Posteriormente, el pasado 25 de septiembre de 2024, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 10 de octubre de 2025, el pasado 6 de octubre de 2025 se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 09 de octubre de 2026.

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

En virtud de que, el 25 de junio de 2025, la Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN, por sus siglas en inglés), órgano dependiente del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, emitió diversas órdenes (las “Órdenes”) mediante las cuales designó a varias entidades financieras mexicanas entre ellas CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como entidades de principal preocupación en materia de prevención de lavado de dinero, en relación con el tráfico ilícito de opioides, al amparo de las facultades conferidas por la Ley FEND Off Fentanyl, promulgada en 2024; el 21 de julio de 2025 se celebró una asamblea de tenedores en la que se aprobó la sustitución de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente final de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso. El Convenio de Sustitución Fiduciaria se formalizó el 18 de agosto de 2025.

Denominación de la institución fiduciaria:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

Fideicomitente:

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

Clave de cotización:

WSMXCK

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

El patrimonio del Fideicomiso (el "**Patrimonio del Fideicomiso**") se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos:

- (1) la Aportación Inicial;
- (2) el Monto de la Emisión Inicial, cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (3) los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- (4) 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, así como

- cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos);
- (5) 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;
 - (6) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso;
 - (7) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Emisiones de los Certificados, las Llamadas de Capital y las Inversiones Permitidas;
 - (8) 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;
 - (9) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y
 - (10) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

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

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Solo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles suficientes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. La Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, el intermediario colocador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados Bursátiles, salvo en el caso del Fiduciario con los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer Distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar al Fideicomitente, al Administrador, al Representante Común, al Fiduciario, al intermediario colocador, 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 Patrimonio del Fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

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

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: **(a)** el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y **(b)** el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: **(i)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; **(ii)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles 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 de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; **(iii)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y **(iv)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico y a sus respectivos suplentes, por cada 10% (diez por ciento). La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: **(1)** los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación que tengan derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho en una Asamblea de Tenedores, **(2)** los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; **(3)** la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por los Tenedores 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; y **(4)** el derecho de los Tenedores que individualmente o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado en cualquier momento por dichos Tenedores, mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No existe subordinación de títulos.

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, C.P. 06500, México, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

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:

En virtud de que a través del Fideicomiso, y en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, se realizarán 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, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según dichas disposiciones sean reformadas de tiempo en tiempo. En virtud de la naturaleza de las actividades que realizarán el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, estos últimos podrán calificar como fideicomisos con actividad empresarial o fideicomisos de ingresos pasivos para efectos fiscales, dependiendo de la actividad que realicen. Asimismo, se prevé que las Inversiones que realice el Fideicomiso a través de Vehículos de Inversión se podrán realizar a través de la adquisición por parte del Fideicomiso de certificados bursátiles emitidos por dichos Vehículos de Inversión. Las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estarán sujetas al pago del Impuesto Sobre la Renta en relación con los ingresos derivados de las Inversiones. La estructura tiene por objeto que dichos ingresos se consideren como atribuibles de manera directa a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores; utilizando para tales efectos como Vehículos de Inversión a fideicomisos mexicanos, los cuales carecen de personalidad jurídica para efectos fiscales mexicanos. Los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión que sean atribuibles a aquellos Tenedores que no tengan el carácter de Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro o que, en general, no tengan derecho a la aplicación de algún régimen de exención, estarían gravados con el Impuesto Sobre la Renta ("ISR").

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Serie	A
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.
Clave de pizarra	WSMXCK13
Monto total	4,331,967,968.75

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Número de valores	676,886
Valor nominal	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	4,750 días
Fecha de vencimiento	2026-09-10
En su caso, número de series en que se divide la emisión	1
En su caso, número de emisión correspondiente	Se han realizado siete emisiones adicionales derivado de las Llamadas de Capital
Observaciones	El Monto total conforme al título es de: 4,331,967,968.75

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:

2025

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS2] Información general.....	10
Glosario de términos y definiciones:.....	10
Resumen ejecutivo:.....	18
Factores de riesgo:.....	32
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	54
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	54
Destino de los fondos, en su caso:	54
Documentos de carácter público:.....	54
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	56
Patrimonio del fideicomiso:	56
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	56
Contratos y acuerdos:.....	69
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	98
Valuación:	100
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	101
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	104
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	107
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	108
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	108
Actividad Principal:	108
Canales de distribución:	108
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	109
Principales clientes:.....	109
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	109

Recursos humanos:	110
Desempeño ambiental:	110
Información de mercado:	110
Estructura corporativa:	111
Descripción de los principales activos:	111
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	112
Acciones representativas del capital social:	112
Dividendos:	112
Reestructuraciones societarias, en su caso.:	112
Administradores y tenedores de los certificados:	113
Estatutos sociales y otros convenios:	121
Audidores externos de la fideicomitente:	127
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	127
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	128
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	128
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:	143
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	145
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	146
Resultados de la operación del fideicomiso:	153
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	154
Control Interno del fideicomiso:	161
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	162
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	162
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	163
Resultados de la operación de la fideicomitente:	166

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....167

Control interno de la fideicomitente: 168

[432000-NBIS2] Anexos 176

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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

“**Activos Inmobiliarios**” significa todas las participaciones de 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 CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.), actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra Persona que sustituya a dicho Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.

“**Afiliada**” significa respecto a cualquier Persona, 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.

“**Aportación Mínima Inicial**” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

“**Asamblea de Tenedores**” significa una asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 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.

“**Asociado**” significa (i) cualquier Director de E.U. o (ii) cualquier Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, sea controlada por cualesquiera uno o más Directores de E.U. o el Administrador. Para dichos efectos, “controlado por” significa la titularidad del 50% (cincuenta por ciento) (respecto de voto o de valor) de los valores de capital u otra titularidad efectiva de capital, por cualesquiera de los Directores de E.U. o el Administrador, de forma individual o conjunta.

“**Auditor Externo**” significa KPMG, Cárdenas Dosal, S.C., o 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 del Comité Técnico otorgado 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 asunto.

“**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.

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

“**Certificados**” o “**Certificados Bursátiles**” significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios no amortizables que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, los Títulos, las disposiciones de los Artículo 61, 62, 63 y 64 de la LMV y de conformidad con la Ley Aplicable.

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

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

“**Código**” significa el *Internal Revenue Code* de 1986 de los Estados Unidos de América.

“**Co-Inversionista Tercero**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la cláusula 6.11(b) del Contrato de Fideicomiso.

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

“Comisión por Intermediación” significa los honorarios y gastos pagaderos a los Intermediarios Colocadores después de la Fecha de Emisión 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.

“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 o del Administrador y 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” 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 de capital de desarrollo emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados de capital de desarrollo.

“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, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Adicionales conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso (pero excluyendo cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores 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, 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 Llamadas 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.

Al 31 de diciembre de 2025 y años anteriores el Auditor Externo no ha sido requerido para realizar esta revisión.

“Compromiso Ares” tiene el significado que se le atribuye al término definido en el inciso (a) la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Conflicto de Interés” significa, respecto de la Fideicomitente y el Administrador, (a) la propiedad de cada parte, o de cualquiera de sus Afiliadas, de cualquier interés directo o indirecto en cualquier propuesta de Inversión 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 6.11 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 o Desinversión o propuesta de Inversión o de Desinversión.

“Contador del Fideicomiso” significa el Administrador o cualquier contador público independiente 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 Número F/6209”, 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 3.7 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.

“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 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.

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

“**Cuenta de Reinversión**” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.1 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 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 del Contrato, para los efectos descritos en el Contrato.

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

“**Cuentas del Fideicomiso**” significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Reinversión, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de la Fideicomitente y cualquier otra cuenta y/o sub-cuenta que abra el Fiduciario a nombre del Fiduciario 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.

“**Desinversión**” significa, respecto de cualquier Inversión, (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.

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

“**Directores de E.U.**” significa Brett Benjamin 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 que realice el Fiduciario a los Tenedores y a la Fideicomitente, las cuales deberán de notificarse por el Fiduciario a dichos Tenedores, a través de Emisnet, 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 por Desempeño**” significa el conjunto de las Distribuciones hechas a favor de la Fideicomitente, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, conforme a los numerales (3) y (4) del inciso (b) 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, cualquier Título, y a todos los anexos de dichos documentos, y a todos y cada uno de los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con los mismos, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.

“**Dólares**” y “**EUS**” significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“**Emisión Adicional**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (b) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

“**Emisión Inicial**” significa la primera emisión de Certificados al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

“**Emisiones**” significa, colectivamente, la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional 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.

“**ERISA**” significa el *Employee Retirement Income Security Act* de 1974 de los Estados Unidos de América.

“**Entidades de Apuestas**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso.

“**Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión**”, tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

“**Fecha de Registro**” significa la fecha identificada como fecha de registro en la Llamada de Capital respectiva.

“**Fecha Efectiva de Remoción del Administrador**” tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“**Fecha Ex-Derecho**” significa la fecha identificada como fecha ex - derecho en el aviso de Llamada de Capital correspondiente.

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

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

“**Fideicomiso CKD Finsa**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso.

“**Fideicomiso CKD Planigrupo**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso.

“**Fideicomitente**” significa Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V.

“**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.

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

“**Finsa**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso.

“**Funcionarios Clave**”, tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

“**Funcionarios Clave del Administrador**”, tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

“**Gastos Continuos**” significa todos y cada uno de (i) los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) reservas y pagos para gastos, contingencias y adeudos (incluyendo la Comisión por Administración), (iii) adeudos del Fideicomiso, (iv) Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado, comprometido o reservado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas o reservadas con anterioridad al vencimiento del Periodo de Inversión, (v) Inversiones de Seguimiento, y (vi) las obligaciones de indemnización del Fideicomiso, así como todos los pagos de IVA relacionados con los anteriores.

“**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 gastos de cierre y los gastos de auditoría (*due diligence*) relacionados, (iii) gastos de la Fideicomitente, 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, y (vi) 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 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, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título 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, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos a los Intermediarios Colocadores 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, 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 de los Certificados de la Emisión Inicial, y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

“**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 BMV, (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) los gastos incurridos por el Administrador en relación con las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, (vii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario o el Representante Común de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (x) 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, (xi) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en caso de ser aplicable), (xii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiii) cualesquier compensación pagadera a los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador como Miembros Independientes, en su caso, (xiv) 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, (xv) cualesquiera gastos y costos derivados del mecanismo de Llamada de Capital previsto en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso y la emisión de Certificados adicionales bajo una Emisión Adicional (incluyendo costos y gastos de la respectiva actualización ante la CNBV), y (xvi) 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 Continuos 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, la Comisión por Administración, las Distribuciones por Desempeño, ni cualesquier Gastos de Inversión.

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

“**Intermediarios Colocadores**” significa Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Casa de Bolsa Banorte Ixe, 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 la Cláusula 4.1 (b) y 4.2 (I)(ii) del Contrato de Fideicomiso, con la autorización previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

“**Inversión con los Rendimientos Más Bajos**” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso.

“**Inversiones**” tiene el significado que se le atribuye en 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 (v) una sociedad de inversión que, y cualquier otra Persona cuya deuda, 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 Autorizado**” significa un fondo de pensiones o jubilaciones, no mexicano, de los referidos en el artículo 179 de la LISR, o cualquier ley que la sustituya, que (i) se encuentre exento del pago de impuestos sobre intereses, rentas y ganancias de capital derivadas de la venta de bienes inmuebles o acciones (de las cuales más del 50% (cincuenta por ciento) del valor de las mismas sea atribuible a bienes inmuebles) en su país de residencia, (ii) se encuentre inscrita en el Registro de Bancos, Entidades de Financiamiento, Fondos de Pensiones y Jubilaciones y Fondos de Inversión del Extranjero de conformidad con las reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (y renueve su registro cada año), y (iii) sea elegible para solicitar, directamente o a través del Fideicomiso, una reducción de impuestos mexicanos, según sea determinado de manera razonable por la Fideicomitente, Ares Real Estate Management Holdings L.L.C. o cualquier Parte Relacionada de dichas entidades.

“**Inversionista no Sujeto a Impuestos**” significa una sociedad de inversión especializada de 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 o adicionada en cualquier momento.

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

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

“**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 D**, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

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

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

“**Llamada de Capital de la Fideicomitente**” tiene el significado que se le atribuye al término definido en el inciso (b) la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso.

“**LMV**” significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada 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 el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial.

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

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

“**Monto Invertido de Tenedores**” significa la suma de **(i)** el Monto de la Emisión Inicial que haya sido efectivamente desembolsado de la Cuenta General para pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de los Pagos de Co-Inversión respectivos, cuyos montos se convertirán en parte del Monto Invertido de Tenedores en la fecha de dicho desembolso, **(ii)** los montos desembolsados por Tenedores que constituyan la Reserva para Gastos de Asesoría y que sean efectivamente desembolsados 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 segunda instancia, que dicho Evento de Remoción del Administrador ha ocurrido y continua, cuyos montos se convertirán en parte del Monto Invertido de Tenedores a partir de la fecha de dicha resolución judicial, y **(iii)** los montos totales aportados por Tenedores de conformidad con todas las Llamadas de Capital realizadas para pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de los Pagos de Co-Inversión respectivos (excluyendo cualesquier montos descritos en el inciso (i) anterior), cuyos montos se considerarán que forman parte del Monto Invertido de Tenedores en la fecha en que dichos montos se encuentren efectivamente depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital y sean utilizados para pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de cualesquiera Pagos de Co-Inversión; en el entendido, que **(a)** los montos desembolsados de la Cuenta de Distribuciones para pagar Pagos de Co-Inversión o Pagos de los Tenedores no se considerarán que forman parte del Monto Invertido de Tenedores para efectos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y **(b)** cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores 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 Invertido de Tenedores para efectos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“**Monto Máximo de la Emisión**” significa \$4,370,000,000.00 (cuatro mil trescientos setenta millones de Pesos 00/100 M.N.); en el entendido, que el monto de la Emisión Inicial (el cual deberá ser equivalente al monto de la Aportación Mínima Inicial) y de la Emisiones Adicionales que se realicen con motivo de las Llamadas de Capital conforme al Contrato de Fideicomiso, no deberán exceder del Monto Máximo de la Emisión; y en el entendido, además, que la Aportación Inicial no computará para los efectos de calcular el Monto Máximo de la Emisión.

“**Monto Requerido de la Fideicomitente**” tiene el significado que se le atribuye al término definido en el inciso (c) de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso.

“**Monto Total Invertible**” significa el monto que resulte de sumar **(a)** el Monto Destinado a Inversiones **más (b)** el Compromiso de la Fideicomitente.

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

“**Pagos de Co-Inversión**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Pagos de los Tenedores” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (b) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Parte Relacionada” significa una “parte relacionada” (según dicho término se define en la LMV) de los Vehículos de Inversión, de la Fideicomitente, 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 Segunda del Contrato de Administración, según resulte aplicable.

“Participación Ares” significa la participación de la Fideicomitente en el Fideicomiso para determinar el Porcentaje de Participación de la Fideicomitente, calculado de la siguiente manera: lo mayor entre (A) el número total de Certificados que se hubieran emitido si la Fideicomitente hubiera fondeado el 20% (veinte por ciento) de la Participación de la Fideicomitente en la Fecha de Emisión Inicial y fuera tratado como un Tenedor y recibido Certificados junto con los Tenedores al momento en que dichos Tenedores pagaron el Monto de la Emisión Inicial, y (B) el número total de Certificados que se hubieran emitido al Fideicomitente conforme a todas las Llamadas de Capital de la Fideicomitente fondeadas por la Fideicomitente si la Fideicomitente fuera tratado como Tenedor para todos los efectos de dichas Llamadas de Capital y se hubieran emitidos Certificados de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para efectos de determinar los Certificados que se considerarán emitidos conforme a lo anterior, se adicionará el Compromiso de la Fideicomitente al Monto Máximo de la Emisión (y se considerará parte del mismo); y en el entendido, además, que la Fideicomitente en ningún momento participará en el Fideicomiso como Tenedor, por lo que las fórmulas contempladas en la presente definición sólo son aplicables para efectos de determinar el Porcentaje de Participación de la Fideicomitente para los efectos de la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso. El Administrador utilizará las fórmulas contenidas en la presente definición y en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso para determinar el Porcentaje de Participación de la Fideicomitente y el Porcentaje de Participación de los Tenedores; en el entendido, que el Administrador revisará dicho ajuste con el Auditor Externo y con el Representante Común.

Al 31 de diciembre de 2025 y años anteriores el Auditor Externo no ha sido requerido para realizar esta revisión.

“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 6.4 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 la Fideicomitente, del Administrador, de Walton Street Capital, L.L.C o cualquier Parte Relacionada con dichas entidades.

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

“Planigrupo” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso.

“Porcentaje de Participación de los Tenedores” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Porcentaje de Participación Ares” tiene el significado que se le atribuye al término definido en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso.

“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.

“Recursos Netos de la Emisión Inicial” significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial menos el Porcentaje de Participación de los Tenedores de los Gastos de la Emisión Inicial.

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

“Reglamento de la BMV” significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999, 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 a la Cuenta de Reinversión conforme a lo establecido en la Cláusula 6.10 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.

“**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.

“**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.

“**Tasa de Impuestos Asumida**” significa la tasa legal combinada 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 o pagos de participaciones diferidas (tomando en cuenta (i) las características del ingreso, (ii) la deducibilidad de impuestos al ingreso locales y estatales para efectos de los impuestos al ingreso federales en los Estados Unidos de América asumiendo que la limitación contenida en la Sección 68(a)(2) del Código resulta aplicable, (iii) créditos fiscales extranjeros, si existen, disponibles contra las obligaciones fiscales federales de los Estados Unidos de América para impuestos que no sean de los Estados Unidos de América, y (iv) el monto de la pérdida fiscal neta acumulada atribuida a la Fideicomitente 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 XII del Contrato de Fideicomiso).

“**Tasa Extranjera Aplicable**” significa, con respecto al ingreso atribuible a la Fideicomitente o cualquier entidad a través de la cual la Fideicomitente invierta con respecto a sus participaciones diferidas, la tasa de impuestos más alta aplicables a dichos ingresos, incluyendo retenciones.

“**Tasa Interna de Retorno**” significa, en cualquier fecha de determinación, la tasa de descuento nominal anualizada calculada al final de cada trimestre, en la cual el valor presente neto del Monto Invertido de Tenedores es equivalente al valor presente neto de todas las Distribuciones hechas a dichos Tenedores, calculada en Pesos y considerando (a) la fecha en que dichos montos aportados por dichos Tenedores (ya sea como parte del Monto de la Emisión Inicial o de conformidad a subsecuentes Llamadas de Capital) se conviertan en parte del Monto Invertido de Tenedores, de conformidad con el término definido de Monto Invertido de Tenedores, y (b) las fechas en las que los Tenedores reciban las Distribuciones respectivas; en el entendido, que para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno: (i) cualquier cantidad en Dólares usada para hacer pagos que comprendan el Monto Invertido de Tenedores 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 sean realizados, y (ii) cualquier impuesto sobre la renta o impuesto empresarial (o cualquier impuesto que los sustituya) relacionado con cualquier Inversión realizada durante los primeros 12 (doce) meses siguientes a la fecha del Contrato de Fideicomiso, pagado en relación con pagos que formen parte del Monto Invertido de Tenedores o cualquier impuesto pagado en relación con las Distribuciones hechas a cualquier Tenedor se considerará distribuido a dicho Tenedor conforme a los incisos (1) y (2) del inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que para Inversiones realizadas a partir de dicho periodo de 12 (doce) meses, dichos impuestos únicamente se podrán considerar distribuidos en la medida en la que (i) exista una confirmación de criterio por parte del Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que confirme el derecho de las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro de recibir un reembolso de las cantidades enteradas por concepto de pagos provisionales de impuesto sobre la renta en estructuras como la del Fideicomiso, o (ii) el Administrador tenga evidencia (la cual deberá presentar al Fiduciario y al Representante Común) de que sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro que son inversionistas en fideicomisos similares al Fideicomiso han recibido el reembolso de dicho impuesto (en la inteligencia, de que para dichos efectos, los Tenedores convienen, mediante la adquisición de los Certificados, de notificar al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común cuando hayan recibido dicho reembolso de impuestos). En caso de que, a partir de dicho periodo de 12 (doce) meses, el Administrador no haya obtenido la confirmación de criterio o la evidencia de reembolso a las que se refieren los numerales (i) y (ii) anteriores para las Inversiones realizadas a partir de dicho periodo de 12 (doce) meses, el impuesto sobre la renta de dichas Inversiones no se considerarán distribuidos conforme a los incisos (1) y (2) del inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que el Administrador reciba la confirmación de criterio o la evidencia de reembolso a las que se refieren los numerales (i) y (ii) anteriores una vez concluido dicho periodo de 12 (doce) meses, entonces (a) todos los impuestos referidos pagados a partir de dicha fecha considerarán distribuidos conforme a los incisos (1) y (2) del inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (b) todos los impuestos que no fueron considerados distribuidos a partir de la fecha de terminación de dicho periodo de 12 (doce) meses se considerarán distribuidos en la fecha que ocurra primero de (1) la obtención de la confirmación de criterio a la que se refieren los numerales (i) anterior, o (2) la obtención de la evidencia de reembolso a la que se refiere el numeral (ii) anterior.

“**Tasa Local y Estatal Aplicable**” significa, con respecto al ingreso atribuible a la Fideicomitente aplicable a sus participaciones diferidas, 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 miembro de la Fideicomitente 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 en cualquier socio o miembro de la Fideicomitente directo o indirecto habite.

“**Tenedor**” significa cada tenedor de Certificados.

“**Título**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.3 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.

“Valor de Terminación” significa el valor de mercado de una Inversión y otros activos, a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, neto de todas las obligaciones atribuibles a dicha Inversión y otros activos en dicho momento (según sea determinado por un Valuador Inmobiliario seleccionado por el Administrador o un valuador independiente seleccionado por el Administrador removido y aprobado por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, no tendrán derecho a votar con respecto a dicho asunto), según se establece en el inciso (b) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración.

“Valuador Independiente” significa 414 Capital Inc. o cualquier otro valuador independiente con experiencia en la industria inmobiliaria de por lo menos 10 (diez) años (o con un equipo compuesto por individuos que tengan una experiencia conjunta de al menos 10 (diez) años en la industria inmobiliaria) o que sea valuador independiente de 2 (dos) o más certificados bursátiles fiduciarios de los denominados de capital de desarrollo (CKDs), aprobado por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, contratado por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

“Valuador Inmobiliario” significa Alles Group, CB Richards, Ellis Group (CBRE), Cushman & Wakefield (C&W), Jones Lang LaSalle (JLL) y Colliers International o cualquiera de sus Afiliadas, así como cualquier valuador inmobiliario de reconocido prestigio y con experiencia en el sector inmobiliario de por lo menos 10 (diez) años, que sea aprobado por el Comité Técnico, en este último caso, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

“Vehículo de Inversión” significa cualquier fideicomiso o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones directa o indirectamente, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Vehículo Paralelo” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso.

Resumen ejecutivo:

El siguiente resumen ejecutivo se complementa con información más detallada, la cual se incluye más adelante en el presente Reporte Anual.

i) Constitución, Aportaciones y Objeto del Fideicomiso

El 07 de octubre de 2013, se celebró el contrato de Fideicomiso irrevocable denominado “Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)” (junto con el primer convenio modificatorio de fecha 15 de enero de 2018, el segundo convenio modificatorio de fecha 24 de enero de 2020, tercer convenio modificatorio de fecha 23 de enero de 2025, y el cuarto convenio modificatorio de fecha 30 de septiembre de 2025, el “Fideicomiso”) en el que Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple actúa en su carácter de fiduciario emisor en el Fideicomiso (el “Fiduciario”), donde Ares Real Estate Mexico Equity CKD, S. de R.L. de C.V., actúa como fideicomitente, co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar (el “Fideicomitente”); Ares Real Estate Mexico CKD Managers, S. de R.L. de C.V., actúa como administrador (el “Administrador”); y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, actúa como representante común (el “Representante Común”) de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios bajo el mecanismo de llamadas de capital (los Certificados), con vigencia de 10 años. Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685) 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 pasado 28 de septiembre de 2023, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 11 de octubre de 2024 y la modificación a la Comisión por Administración a partir del 11 de octubre de 2023, posteriormente la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 11 de octubre de 2024 de conformidad con las resoluciones adoptadas en la asamblea de tenedores. Posteriormente, el pasado 25 de septiembre de 2024, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 10 de octubre de 2025, el pasado 6 de octubre de 2025 se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 09 de octubre de 2026.

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

En virtud de que, el 25 de junio de 2025, la Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN, por sus siglas en inglés), órgano dependiente del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, emitió diversas órdenes (las “Órdenes”) mediante las cuales designó a varias entidades financieras mexicanas entre ellas CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como entidades de principal preocupación en materia de prevención de lavado de dinero, en relación con el tráfico ilícito de opioides, al amparo de las facultades conferidas por la Ley FEND Off Fentanyl, promulgada en 2024; el 21 de julio de 2025 se celebró una asamblea de tenedores en la que se aprobó la sustitución de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente final de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso. El Convenio de Sustitución Fiduciaria se formalizó el 18 de agosto de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, los Tenedores del Fideicomiso han aportado: (i) el Monto de la Emisión Inicial, consistente en \$874,000,000, (ii) la Primera Emisión Adicional, consistente en \$1,485,450,000, (iii) la Segunda Emisión Adicional, consistente en \$242,750,000, (iv) la Tercera Emisión Adicional, consistente en \$399,912,500, (v) la Cuarta Emisión Adicional, consistente en \$ 149,937,500,(vi) la Quinta Emisión Adicional, consistente en \$859,971,875, (v) la Sexta Emisión Adicional, consistente en \$174,965,625 (ciento setenta y cuatro millones novecientos sesenta y cinco mil seiscientos veinticinco Pesos 00/100 M.M.) y (viii) la Séptima Emisión Adicional, consistente en \$144,980,469 (ciento cuarenta y cuatro millones novecientos ochenta mil cuatrocientos sesenta y nueve).

Por su parte, al 31 de diciembre de 2025, Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V., en su carácter de co-inversionista y fideicomitente, ha realizado aportaciones de capital al Fideicomiso por \$216,604,648 (doscientos dieciséis millones seiscientos cuatro mil seiscientos cuarenta y ocho Pesos 00/100 M.N.) para fondear su parte proporcional de la inversión realizada por el Fideicomiso en 2013 y en cumplimiento a las Llamadas de Capital Ares en 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2022.

Al 31 de diciembre de 2025 el monto total de la inversión de los Tenedores y de Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V., ascendía a \$4,548,572,617 (cuatro mil quinientos cuarenta y ocho millones quinientos setenta y dos mil seiscientos dieciocho Pesos 00/100 M.N). Asimismo, Al 31 de diciembre de 2025 el monto total de las distribuciones a los Tenedores y de Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V., asciende a \$4,105,000,001 (cuatro mil ciento cinco millones un Pesos 00/100 M.N). Dichos montos se integraban de la siguiente manera:

	Aportaciones al periodo que se reporta	Aportaciones como % del Compromiso Total ⁽¹⁾	Distribuciones al periodo que se reporta
Tenedores	\$4,331,967,969	99.1%	\$3,909,560,133
Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V.	\$216,604,648	99.1%	\$195,439,868
TOTAL	\$4,548,572,617	99.1%	\$4,105,000,001

- (1) Para el caso los Tenedores el % se calcula sobre el Monto Máximo de la Emisión.
- (2) Para el caso de Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V., el % se calcula sobre el Compromiso del Co-Inversionista Ares Equity que asciende a MX\$218.5 millones. Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V., no está obligado a realizar aportaciones que representen el mismo % de aportación que los tenedores, su obligación radica en cumplir con las aportaciones según se requiere en los Documentos de la Emisión.

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de vehículos de inversión creados en México, 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.

ii) Participantes

Los participantes principales que forman parte de la operación son los siguientes:

Título	Entidad	Participación %	Otras funciones
Fideicomitente, Co-Inversionista y Fideicomisario en Segundo Lugar:	Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V.	4.76% ⁽¹⁾	
Administrador:	Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.)		Facultad de nombrar miembros al Comité Técnico

Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.		
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores.	95.24%	Algunos Tenedores tienen la facultad de nombrar miembros del Comité Técnico de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso ⁽²⁾
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero		

- (1) El porcentaje de participación es equivalente al 5% de la participación de los Tenedores de acuerdo con el requerimiento indicado en los Documentos de la Emisión.
- (2) Los Tenedores no son miembros del Comité Técnico, aunque cuentan con la facultad de nombrar miembros, pero los miembros son miembros independientes y actúan a nombre propio.

iii) El Administrador

El Administrador no tuvo operaciones previas a la creación del Fideicomiso y sus únicas operaciones han sido actuar como Administrador del mismo. Sus socios actuales son compañías afiliadas de Ares Real Estate Management Holdings, LLC.

Los ejecutivos y empleados de Afiliadas del Administrador realizarán las actividades que deba realizar el Administrador, respecto del Fideicomiso, e incluyen a un grupo de expertos en inversiones en bienes raíces en México y en el extranjero.

El Administrador está generalmente autorizado para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso mediante instrucciones al Fiduciario por escrito, salvo por los asuntos expresamente reservados al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores y/o al Representante Común.

A la fecha del presente reporte, el Administrador no tiene conocimiento de que alguno de los Funcionarios Clave del Administrador y de los Funcionarios Clave de la Fideicomitente se ha visto involucrado en investigaciones, averiguaciones previas o algún otro tema de índole penal, o se encuentra registrado en listas negras internacionales de lavado de dinero o crimen organizado.

El Administrador podrá encomendar, delegar o ceder cualquiera de sus derechos u obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración 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 convenientes; 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 la Fideicomitente, en el entendido, además, que cualquier cesión o delegación de obligaciones no liberará al Administrador del cumplimiento de dichas obligaciones. Adicionalmente, el Administrador responderá frente al Fiduciario por los servicios que presten terceros con los que el Administrador haya subcontratado dichos servicios. Para efectos del presente párrafo “actividades clave” significa tomar las decisiones de adquirir una Inversión o desinvertir una Inversión.

iv) Resumen de Información Financiera al cierre de 2025:

Los ingresos generados por el Fideicomiso durante el período comprendido del 1 de enero Al 31 de diciembre de 2025 provienen de los intereses generados por la inversión en las Inversiones Permitidas (de conformidad con el Contrato de Fideicomiso) cuyo monto ascendió a \$6,305,414, pérdida por los cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables por un monto \$275,199,717 y una pérdida cambiaria neta por \$2,513,174. Durante período se generaron por el Fideicomiso los siguientes Gastos de Mantenimiento por \$4,789,413, los cuales estos último se integran como se detalla a continuación:

2025

Concepto	Proveedor	2025
Gastos de Mantenimiento:		
Convocatorias de Asamblea	Inmediata Publicidad, S.A. de C.V.	48,140
Valuación Cecades	Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.	64,338
Valuación Cecades	Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V.	80,196
Honorarios de Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	173,655
Cuota anual de mantenimiento	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.	588,917
Comisión	Comisión Nacional Bancaria y de Valores	568,631
Gastos notariales	Cecilio González Marquez	184,391
Nueva inscripción	Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.	114,505
Honorarios de auditores	KPMG Cárdenas Dosal S. C.	538,413
Honorarios legales	Creel, García-Cuellar, Aiza y Enriquez, S.C.	874,878
Valuaciones de activos y certificados	414 Capital Inc.	579,316
Honorarios legales	Greenberg Trauring, LLP.	81,938
Soporte XBRL	2H Soluciones Integrales en Tecnología de Información, S. C.	50,731
Seguros - responsabilidad civil	AIG Seguros México, S.A. de C.V.	791,210
Comisiones Bancarias	BBVA Bancomer, S.A.	9,978
Comisiones Bancarias	Grupo Financiero Santander México	15,920
Subtotal Gastos de Mantenimiento:		4,765,157
Otros Gastos:		
Cancelación de provisiones		24,256
Subtotal Otros Gastos:		24,256
Total de Gastos de Mantenimiento y otros gastos		4,789,413
Menos:		
Gastos no pagados		12,093
Más:		
IVA Pagado		600,660
ISR Retenido Por Intereses Generados		403,870
Pagos anticipados		39,123
Pérdida (Utilidad) Cambiaria		2,513,173
Gastos pagados anteriores		230,752
PAGOS EFECTUADOS		8,564,898

2024

Concepto	Proveedor	2024
Gastos de Mantenimiento:		
Convocatorias de Asamblea	Inmediata Publicidad, S.A. de C.V.	34,872
Valuación Cecades	Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.	113,239
Valuación Cecades	Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V.	81,874
Honorarios Fiduciarios	Deutsche Bank México, S.A. (CI Banco)	1,266,434
Honorarios de Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	41,224
Reembolso de Gastos	Walton Street Mexico CKD Managers,	4,737,307
Cuota anual de mantenimiento	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.	511,000
Comisión	Comisión Nacional Bancaria y de Valores	543,937
Honorarios de auditores	KPMG Cárdenas Dosal S. C.	506,594
Honorarios legales	Creel, García-Cuellar, Aiza y Enriquez, S.C.	386,868
Valuaciones de activos y certificados	414 Capital Inc.	579,317
Seguros - responsabilidad civil	AIG Seguros México, S.A. de C.V.	758,132
Recargos	SAT	-
Otros Gastos:	IBA Soluciones Empresariales, S. A. de C.V.	389
Comisiones Bancarias	BBVA Bancomer, S.A.	23,756
Comisiones Bancarias	Grupo Financiero Santander México	5,741
Honorarios profesionales	Victor Carlos Hermosillo	-
Honorarios profesionales	GPCMX Consultores S. A. P. I. de C. V.	-
Honorarios legales	Mayer Brown	-
Subtotal Gastos de Mantenimiento:		9,590,684
Otros Gastos:		
Comisión por Administración	Walton Street Mexico CKD Managers, S. de R.L. de C.V.	6,153,884
Provisión de Distribución por Desempeño	Walton Street Mexico CKD Managers, S. de R.L. de C.V.	-
Pérdida (Utilidad) Cambiaria		(5,384,425)
Subtotal Otros Gastos:		769,459
TOTAL		10,360,143
Menos:		
Gastos no pagados		3,744,283
Más:		
IVA Pagado		2,802,247
ISR Retenido Por Intereses Generados		370,909
Impuestos por retenciones pagados		-
Pagos anticipados		-
Cancelación de provisiones		4,687,306
Impuestos		-
Gastos pagados anteriores		9,046,610
PAGOS EFECTUADOS		23,522,932

Concepto	Proveedor	2023
Gastos de Mantenimiento:		
Convocatorias de Asamblea	Inmediata Publicidad, S.A. de C.V.	10,567
Valuación Cecades	Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.	75,877
Valuación Cecades	Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V.	58,867
Honorarios de Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	39,345
Reembolso de Gastos	Walton Street Mexico CKD Managers, S. de R.L. de C.V.	139,183
Cuota anual de mantenimiento	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.	511,000
Comisión	Comisión Nacional Bancaria y de Valores	550,150
Gastos CFDIs	Compra de folios	388
Honorarios de auditores	KPMG Cárdenas Dosal S. C.	1,583,035
Honorarios legales	Creel, García-Cuellar, Aiza y Enriquez, S.C.	109,961
Valuaciones de activos y certificados	414 Capital Inc.	724,146
Honorarios legales	Del Valle Torres, S. C.	31,276
Seguros - responsabilidad civil	AIG Seguros México, S.A. de C.V.	809,934
Comisiones Bancarias	BBVA Bancomer, S.A.	21,040
Subtotal Gastos de Mantenimiento:		4,664,769
Otros Gastos:		
Comisión por Administración	Walton Street Mexico CKD Managers, S. de R.L. de C.V.	34,473,083
Provisión de Distribución por Desempeño	Walton Street Mexico CKD Managers, S. de R.L. de C.V.	-
Pérdida (Utilidad) Cambiaria		14,014,395
Subtotal Otros Gastos:		48,487,478.00
TOTAL		53,152,247.00
Menos:		
Gastos no pagados		3,262,660
Más:		
IVA Pagado		7,214,907
ISR Retenido Por Intereses Generados		201,845
Gastos pagados anteriores		41,841,879
PAGOS EFECTUADOS		99,148,217.25

Al 31 de diciembre de 2025, 2023 y 2022, se reportó un incremento en los activos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente como sigue:

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)
Estados separados de resultados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Pesos)				
		2025	2024	2023
Ingresos:				
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	\$	(275,199,717)	268,644,915	(61,947,721)
Ingresos por intereses		6,305,414	7,668,324	14,415,188
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(2,513,174)	5,384,425	(14,014,395)
Otros ingresos, distribución por desempeño		-	-	111,467,093
Otros ingresos		-	7,778,687	-
Total de ingresos		(271,407,477)	289,476,351	49,920,165
Gastos de operación:				
Gastos de administración a Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R. L. de C. V.		-	6,153,884	34,473,083
Otros gastos administrativos		4,789,413	9,590,685	4,664,766
Total de gastos de operación		4,789,413	15,744,569	39,137,849
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$	(276,196,890)	273,731,782	10,782,316

Los cambios en los activos netos atribuibles derivan del ingreso originado del valor en los activos determinados por el valuador independiente se debe al cambio en el valor razonable de la inversión que el Fideicomiso había realizado en los Fideicomisos de Proyecto al 31 de diciembre de 2025 con relación al 2024, así como al 31 de diciembre de 2024 con relación al 2023.

v) La Emisión

Descripción General

El propósito de la operación fue la constitución de un Fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios que invierte en Vehículos de Inversión, que a su vez realizan inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Activos Inmobiliarios en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del Arrendamiento de Activos Inmobiliarios en México, e inversiones en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México, en casa caso, de conformidad con los Lineamientos de Inversión y los Documentos de la Emisión, mediante la emisión de los Certificados Bursátiles

Inversiones

Las Inversiones que realiza el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso incluyen inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Activos Inmobiliarios en México, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa hoteles, oficinas, centros comerciales, instalaciones industriales, residenciales, de educación y para hospitales, compañías desarrolladoras de terrenos, así como bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México.

Vehículos de Inversión. (a) El Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, realizará las Inversiones a que se refiere la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso 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; 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. Una vez que el Fiduciario haya recibido la instrucción por escrito del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para crear dicho Vehículo de Inversión. Excepto por las Inversiones Permitidas, (i) cuando se pretenda que el Fideicomiso adquiera acciones o títulos de crédito que las representen inscritos en el RNV o emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las inversiones o adquisiciones que realice el Fideicomiso deberán representar cuando menos el 20% del capital social de la sociedad de que se trate, y (ii) tratándose de inversiones en instrumentos distintos de los señalados en el numeral (i) anterior inscritos en el RNV o valores emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, el Fideicomiso solo podrá invertir en ellos siempre que se trate de valores de corto plazo y sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de las Emisiones, conforme se establezca en el prospecto de colocación respectivo.

(b) El Administrador, actuando como Administrador del Fideicomiso, tendrá el derecho de instruir al fiduciario (o a la Persona actuando en un carácter similar) de cada Vehículo de Inversión, para que lleve a cabo cualesquiera actividades contempladas dentro de los fines de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo sin limitación, otorgar los poderes necesarios al Administrador o a las Personas que el Administrador instruya para llevar a cabo la administración del día a día del Vehículo de Inversión; en el entendido, que, si el Administrador es removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Administrador dejará de tener el derecho de instruir al fiduciario del Vehículo de Inversión, y, hasta en tanto un administrador sustituto sea designado, únicamente el Representante Común, actuando de conformidad con las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados, tendrá dicho derecho a instruir al fiduciario de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo el derecho para instruir a dicho Vehículo de Inversión que revoque los poderes otorgados por dicho Vehículo de Inversión a favor del Administrador o de las Personas instruidas por el Administrador.

Adquisiciones de, o Ventas a, Terceros. En caso de que el Fiduciario fuere a realizar Inversiones a través de adquisiciones de Activos Inmobiliarios, o ventas de Activos Inmobiliarios, con terceros que no sean una Parte Relacionada del Administrador, el precio por dichas adquisiciones o ventas será determinado con base en los términos y condiciones negociados y acordados entre el Administrador (o la Persona que éste designe para dichos efectos) y el vendedor o comprador tercero correspondiente.

Adquisiciones de Partes Relacionadas. El Administrador o la Fideicomitente podrán ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera de sus respectivas subsidiarias u otras Partes Relacionadas, Activos Inmobiliarios que sean de su propiedad al Fideicomiso. Cualquier adquisición de Activos Inmobiliarios a los que se refiere el presente párrafo será conforme a lo previsto en los siguientes incisos: **(a) Aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores.** Requerirá de la aprobación de **(i)** el Comité Técnico; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho asunto; y **(ii)** el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75 % (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación; y en el entendido, además, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea de Tenedores respecto de dicho asunto; **(b) Precio de Compra.** **(i)** En caso de que la oferta sea para la compra de acciones o de derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles, y sujeto a lo previsto en el inciso (c) posterior, el precio de compra para dicha adquisición será el equivalente a **(1)** el valor de mercado de los bienes inmuebles que sean propiedad de dicho vehículo que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el vendedor y el segundo por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto); más **(2)** el valor de todo el dinero en efectivo y otros activos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos **(3)** el monto de todos los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; y **(ii)** en caso de que la oferta sea por la venta de inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el valor de mercado de dichos bienes inmuebles que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el vendedor y el segundo por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto); en el entendido, que tanto para los numerales (i)(1) y (ii) anteriores, en caso de existir una diferencia entre los 2 (dos) avalúos referidos, que sea mayor de 10% (diez por ciento), el valor de mercado será determinado por un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto, nombrado conjuntamente por el vendedor y por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; en el entendido, además que si dicho avalúo no está dentro del rango de los dos primeros avalúos, el precio de compra será el promedio de los tres avalúos; y **(c) Autorización Previa.** Una vez que el precio de compra haya sido determinado conforme a las disposiciones del inciso (b) anterior, y siempre y cuando el vendedor de que se trate acepte expresamente dicho precio de compra, dicha adquisición se someterá a aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en las Cláusulas 4.2(l)(v) y 4.1(f)(x) del Contrato de Fideicomiso, respectivamente.

Periodo de Inversión ⁽¹⁾

El Periodo de Inversión del Fideicomiso será de 4 (cuatro) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse por el Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 (dos) periodos de 1 (un) año cada uno. La Asamblea de Tenedores de igual forma podrá determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión cuando **(i)** el 100% (cien por ciento) del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento o Reinversión o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; **(ii)** se haya determinado la remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración; o **(iii)** haya ocurrido y continúe un Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión conforme a lo establecido en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, en cualquier momento después que 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar Inversiones, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, según sea determinado de buena fe por el Administrador, el Administrador podrá terminar el Periodo de Inversión por aviso previo por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común).

(1) El Periodo de Inversión se dio por terminado el 7 de octubre de 2017.

Exclusividad

Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso, a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta lo que suceda primero entre **(i)** la fecha de terminación o vencimiento del Periodo de Inversión, **(ii)** la fecha en que al menos el 100% (cien por ciento) del total del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; **(iii)** la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, y **(iv)** la fecha en la que el Administrador deje de ser el Administrador del Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en el Contrato de Administración o por cualquier otra razón, ni el Administrador ni cualquier Asociado deberán realizar, en su propio nombre, inversión alguna consistentes con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso bajo las cuales el 100% (cien por ciento) de los activos que constituyan dicha inversión estén ubicados en México. La obligación de exclusividad prevista en este inciso, no restringirá al Administrador o a los Asociados para adquirir cualquiera de las siguientes inversiones en su propio nombre: **(1)** inversiones que hayan sido rechazadas por **(x)** el Comité Técnico, en virtud de una votación de los Miembros Independientes o **(y)** la Asamblea de Tenedores, en caso de ser aplicable; **(2)** inversiones que requieran capital total o menor a \$62,500,000.00 (sesenta y dos millones quinientos mil Pesos 00/100); **(3)** inversiones que el Fideicomiso tenga restricciones para realizar e inversiones que no se encuentren dentro de los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso; en el entendido, que **(y)** para evitar cualquier duda, la Fideicomitente o cualquiera de sus Asociados podrán llevar a cabo inversiones en activos que no sean inmuebles (incluyendo, sin limitación, inversiones en infraestructura o en activos relacionados con infraestructura) en México, en cuyo caso la Fideicomitente deberá notificar al Comité Técnico de dichas inversiones; y **(z)** no obstante lo establecido en el numeral (iv) del inciso (f) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, y únicamente en caso de que la Fideicomitente o cualquiera de sus Asociados pretendan llevar a cabo cualquier inversión en inmuebles ubicados 100% (cien por ciento) en México que no cumplan con los Lineamientos de Inversión, entonces en caso de que las inversiones con una tasa interna de retorno proyectada (según la misma sea determinada por el Administrador) que sea menor que el rango más bajo de las tasas internas de

retorno previstas en los Lineamientos de Inversión (A) si la tasa interna de retorno proyectada para dicha Inversión con los Rendimientos Más Bajos (según la misma sea calculada por el Administrador a su entera discreción) es 11% (once por ciento) o más, entonces el Administrador deberá presentar dicha oportunidad de inversión primero a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso, en cuyo caso dicha Asamblea de Tenedores podrá aprobar que el Fideicomiso realice dicha inversión con el voto favorable de los Tenedores que representen el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados en circulación (en cuyo caso los Lineamientos de Inversión se considerarán modificados para permitir dicha inversión), en la inteligencia, de que sólo si la Asamblea de Tenedores no da dicha aprobación para que el Fideicomiso realice dicha inversión, el Administrador y/o sus Asociados podrán realizar dichas inversiones fuera del Fideicomiso, y en la inteligencia, además, que lo anterior no se podrá interpretar en el sentido de que el Administrador está obligado a consumir una inversión a nombre del Fideicomiso porque la misma ha sido aprobada por la Asamblea de Tenedores (por el contrario, el Administrador siempre tendrá absoluta discreción para determinar si el Fideicomiso realizará o no una inversión, incluyendo Inversiones con los Rendimientos Más Bajos aprobadas conforme a este inciso (A); o (B) si la tasa interna de retorno proyectada para dicha Inversión con los Rendimientos Más Bajos (según la misma sea calculada por el Administrador a su entera discreción) es menor al 11% (once por ciento), entonces la Fideicomitente o cualquiera de sus Asociados podrá llevar a cabo dicha inversión mediante notificación previa a los Tenedores (entregada a través del Representante Común); (4) inversiones que por su naturaleza sean inversiones pasivas; (5) inversiones en valores bursátiles; (6) inversiones realizadas por fideicomisos emisores de certificados de capital de desarrollo u otros vehículos de inversión en los que una o más Afiliadas del Administrador participen como co-inversionistas que hayan sido creados previo a la Fecha de Emisión Inicial, en la cual dichas Afiliadas están obligadas, sujeto a los términos estipulados en los fideicomisos emisores de certificados de capital de desarrollo u otros vehículos de inversión, a presentar oportunidades de inversión que puedan caer dentro de sus respectivos lineamientos de inversión o bien que dispongan ciertas restricciones de inversión aplicables al Administrador o sus Afiliadas; (7) inversiones realizadas por el Fideicomiso CKD Planigrupo y por el Fideicomiso CKD Finsa, en cada caso, de conformidad con sus respectivos lineamientos de inversión, así como en cualesquier vehículos causahabientes en los cuales Planigrupo, o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, o en fideicomisos de inversión en bienes raíces regulados por los artículos 187 y 188 de la LISR (o cualesquiera artículos que los sustituyan) en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, que adquieran los activos del Fideicomiso CKD Planigrupo o del Fideicomiso CKD Finsa, respectivamente; (8) Activos Inmobiliarios administrados por o propiedad del Administrador, de la Fideicomitente o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, previas a la fecha de este Contrato; (9) Activos Inmobiliarios adquiridos o desarrollados por vehículos de inversión en los cuales el Administrador, la Fideicomitente y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas tengan un participación minoritaria previa a la fecha del Contrato de Fideicomiso o adquiridos de conformidad con los numerales (6) o (7) anteriores; (10) expansiones hechas a, u otras inversiones adicionales o de seguimiento en, Activos Inmobiliarios administrados por o que sean propiedad del Administrador, la Fideicomitente y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas previas a la fecha de este Contrato, o adquiridas de conformidad con los numerales (6) o (7) anteriores; (11) inversiones realizadas por Vehículos Paralelos o Co-Inversionistas Terceros de conformidad con la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso; y (12) inversiones realizadas por Neil G. Bluhm, en entidades que actualmente o en el futuro serán propietarias, desarrollarán, operarán o administrarán instalaciones de apuestas, incluyendo propiedades de usos múltiples, relacionadas con dichas instalaciones Entidades de Apuestas e inversiones realizadas por cualquier Entidad de Apuestas, independientemente que dicha Entidad de Apuestas sea creada antes de o después de la Fecha de Emisión Inicial (entendiéndose que ni el señor Neil G. Bluhm, ni alguna de las Entidades de Apuestas estarán obligadas a presentar oportunidades al Fideicomiso para tener, desarrollar o administrar Entidades de Apuestas, incluyendo cualesquiera propiedades relacionadas con dichas Entidades de Apuestas).

Asimismo, hasta lo que ocurra primero entre (i) la fecha de terminación o vencimiento del Periodo de Inversión, (ii) la fecha en que al menos el 80% (ochenta por ciento) del total del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; (iii) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, y (iv) la fecha en la que el Administrador deje de ser el Administrador del Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en el Contrato de Administración o por cualquier otra razón, ni el Administrador ni cualquier Asociado podrán constituir fondos de capital privado combinados “blindpool” de bienes inmuebles o fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como “certificados de capital de desarrollo” en México para invertir en México con objetivos de inversión primarios que sean sustancialmente similares a los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso; en el entendido, que la restricción contenida en el presente inciso (b) no aplicará respecto de (i) cualquier Vehículo de Inversión, fondo o fideicomiso creado por el Administrador o cualquiera de sus Asociados fuera de México, o (ii) cualquier Vehículo de Inversión, fondo o fideicomiso creado por el Administrador o cualquiera de sus Asociados que realizará inversiones fuera de México, o (iii) cualesquier vehículos causahabientes del Fideicomiso CKD Planigrupo y del Fideicomiso CKD Finsa en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, o (iv) fideicomisos de inversión en bienes raíces regulados por los artículos 187 y 188 de la LISR (o cualesquiera artículos que los sustituyan) en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, que adquieran los activos del Fideicomiso CKD Planigrupo o del Fideicomiso CKD Finsa, respectivamente.

vi) Descripción y características principales del tipo de sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierte.

El Fideicomiso realiza Inversiones 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 certificados bursátiles, certificados de participación o cualquier otro valor emitido por los Vehículos de Inversión; 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 según indique el Administrador.

Los Vehículos de Inversión a que se refiere el párrafo anterior, pueden ser Fideicomisos Irrevocables con Actividades Empresariales, Fideicomisos de Ingresos Pasivos y/o Vehículos de Propósito Específico.

En el caso de fideicomisos las partes son las siguientes:

Fideicomitentes Iniciales:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en carácter de fiduciario del Fideicomiso CKD.

Fideicomitentes Adicionales:

Cualquier Vehículo Paralelo y/o Co-Inversionista Tercero que, en su

caso, inviertan en el Vehículo de Inversión.

Administrador:

Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.
(antes Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.)

Fiduciario:

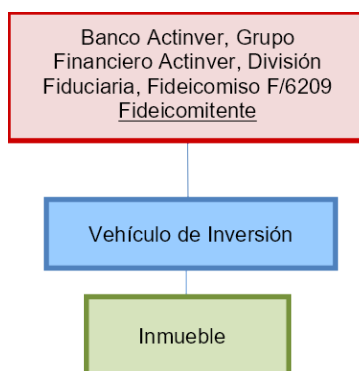
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

Fideicomisarios en Primer Lugar:

Los Tenedores.

Representante Común:

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



(1) Es un ejemplo general de la estructura de los vehículos de inversión, la cual es diferente para algunos de los proyectos del fideicomiso tomando en cuenta, entre otros, la participación de co-inversionistas terceros, socios operadores, y la estructura corporativa requerida para la operación del proyecto.

En el caso de vehículos de propósito específico las partes son las siguientes:

Socio Inicial:

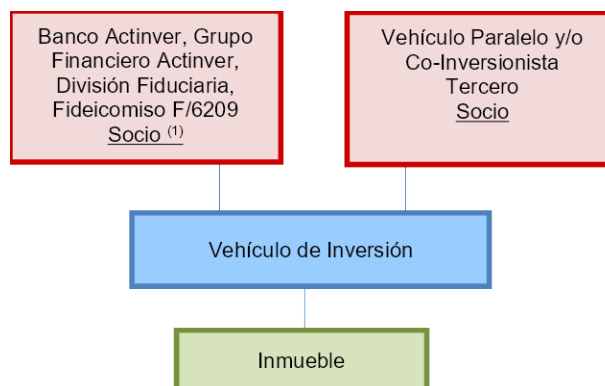
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en carácter de fiduciario del Fideicomiso CKD.

Socio Adicionales:

Cualquier Vehículo Paralelo y/o Co-Inversionista Tercero que, en su caso, inviertan en el Vehículo de Inversión.

Administrador:

Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.)



(1) Es un ejemplo general de la estructura de los vehículos de inversión, la cual es diferente para algunos de los proyectos del fideicomiso tomando en cuenta, entre otros, la participación de co-inversionistas terceros, socios operadores, y la estructura corporativa requerida para la operación del proyecto.

Los fines de los Vehículos de Inversión incluyen inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Activos Inmobiliarios en México; así como el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, disponer finalmente de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines; en el entendido, que para cumplir con dichos fines, el Fiduciario debe (i) implementar la oferta privada y colocación de los Certificados Bursátiles; (ii) realizar Inversiones; (iii) administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso; y (v) realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, con la autorización previa del Comité Técnico y/o Asamblea de Tenedores, según sea aplicable.

Las siguientes disposiciones son aplicables a los Vehículos de Inversión: (a) El Administrador, actuando como administrador del Fideicomiso, tendrá el derecho de instruir al fiduciario (o a la Persona actuando en un carácter similar) de cada Vehículo de Inversión, para que lleve a cabo cualesquiera actividades contempladas dentro de los fines de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo sin limitación, otorgar los poderes necesarios al Administrador o a las Personas que el Administrador instruya para llevar a cabo la administración del día a día del Vehículo de Inversión; en el entendido, que, si el Administrador es removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Administrador dejará de tener el derecho de instruir al fiduciario del Vehículo de Inversión, y, hasta en tanto un administrador sustituto sea designado, únicamente el Representante Común, actuando de conformidad con las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados, tendrá dicho derecho a instruir al fiduciario de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo el derecho para instruir a dicho Vehículo de Inversión que revoque los poderes otorgados por dicho Vehículo de Inversión a favor del Administrador o de las Personas instruidas por el Administrador; (b) Salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión; (c) el Administrador podrá, en cualquier momento y con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, instruir al Fiduciario por escrito para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgue préstamos a los Vehículos de Inversión; en el entendido, que en dicha instrucción el Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dichos préstamos y la forma en la que dichos préstamos serán documentados. Cualesquiera préstamos que otorgue el Fideicomiso a un Vehículo de Inversión conforme a este párrafo no deberán ser considerados para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.

vii) Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y, en su caso, Desinversiones

Plan de Negocios, Condiciones de Mercado y Estrategia de Negocios

La implementación de la estrategia de negocios está a cargo del Administrador, quien es el principal responsable de adquirir y desarrollar Activos Inmobiliarios de calidad institucional en México a través de sus asociaciones de largo plazo con empresas que cuenten con amplia experiencia y un historial comprobado de éxito en el desarrollo y la operación de bienes raíces.

• **Principales Actores de la Estrategia de Negocio y Funciones a Ejecutar**

La ejecución de la estrategia de negocios estará en manos del Administrador quien, aprovechando las ventajas derivadas de su experiencia y sus relaciones con empresas desarrolladoras, identificará oportunidades de inversión durante los distintos ciclos del mercado inmobiliario a fin de generar valor y maximizarlo, con el menor riesgo posible.

• **Estrategia de Inversión**

La estrategia de inversión del Fideicomiso consiste en invertir en Activos Inmobiliarios en México y en empresas inmobiliarias que inviertan principalmente en México. La estrategia de inversión se centrará principalmente en (i) perseguir un énfasis en la calidad institucional de los Activos Inmobiliarios, (ii) enfoque en negociar las operaciones de manera privada a través de una amplia red de contactos directos, (iii) perseguir un perfil de inversión oportunista para generar valor

agregado, (iv) aplicar un enfoque de inversión diversificada para buscar generar atractivos rendimientos ajustados al riesgo involucrado y (v) buscar maximizar la generación de flujos de efectivo de los Activos Inmobiliarios.

El día 7 de octubre de 2017 se dio por terminado el Periodo de Inversión y el Fideicomiso ya no está buscando nuevos proyectos y se encuentra en la etapa de administrar las inversiones existentes de acuerdo al plan de negocios de cada proyecto y del fideicomiso.

Para implementar esta estrategia, el Administrador:

- invirtió en un portafolio inmobiliario diversificado, maximizando la relación entre el riesgo y rendimiento de cada inversión;
- aprovechó sus conocimientos, experiencia, relaciones, plataformas operativas y los resultados que sus Afiliadas han demostrado tanto a nivel global como en México, para canalizar sus recursos a los distintos segmentos del mercado inmobiliario;
- aplicó una estrategia de administración activa en conjunto con los socios operadores del Fideicomiso. Esta estrategia incluye: (i) la identificación y originación de oportunidades de inversión, la obtención de financiamiento y la administración activa de los activos del Fideicomiso a través de su equipo; (ii) el reposicionamiento de las empresas o Activos Inmobiliarios mediante su administración agresiva, mejoras de capital específicas y el logro de eficiencias operativas; y (iii) el uso de su experiencia para obtener atractivos rendimientos sobre los costos de inversión (tales como tasas de capitalización (*cap rates*) estabilizadas); y
- identificó una estrategia de salida atractiva para cada activo desde el momento de adquisición del mismo, monitoreando los cambios en la situación económica de México y los indicadores fundamentales del sector inmobiliario.

A fin de mitigar los riesgos relacionados con esta estrategia de inversión, el Administrador buscó:

- Invertir en conjunto con socios desarrolladores y operadores que cuenten con experiencia comprobada en cada sector;
- Diversificar los activos del Fideicomiso entre distintos segmentos, regiones geográficas, arrendatarios, socios operadores y fechas de inversión y desinversión, entre otras cuestiones;
- Mantener niveles de apalancamiento de conformidad con los Límites de Apalancamiento; y
- Tratándose de los proyectos de desarrollo, comenzar la construcción hasta que una porción considerable de las Inversiones se hayan pre-vendido o pre-arrendado.

El Fideicomiso buscará invertir en un portafolio diversificado de Activos Inmobiliarios ubicados en México. Los sectores en los que se concentrarán las inversiones incluyen: (i) oficinas, (ii) vivienda/residencial, (iii) hotelero, (iv) comercial, (v) industrial, (vi) otros sectores y (vii) Empresas Inmobiliarias.

Calendario de Inversión y Desinversión

El Fideicomiso tiene por objeto buscar invertir el Monto Destinado a Inversiones durante el Periodo de Inversión. El Monto Destinado a Inversiones puede también ser utilizado para los fines descritos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo hacer Inversiones de Seguimiento, pagar Gastos Continuos y Gastos de Mantenimiento y completar inversiones en proceso al momento final del Periodo de Inversión.

No existe garantía de que el Administrador logrará invertir el total del Monto Destinado a Inversiones.

El objetivo del Fideicomiso es desinvertir las Inversiones hechas por el Fideicomiso de conformidad con el siguiente calendario de desinversión. No obstante, el calendario de desinversión, el Administrador podrá modificar el ritmo en el que se desinvertirán dichas Inversiones.

Año	Rango de Desinversión Estimada
1 al 7	0%
7 al 9	100%

Todas las Desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario se realizarán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Calendario de Inversiones establecido en el presente resumen es meramente indicativo, y el Administrador no puede garantizar el cumplimiento del mismo. El incumplimiento del Calendario de Inversiones no será considerado un Evento de Remoción del Administrador o un incumplimiento o violación del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración o cualquier otro contrato del que los Tenedores sean parte, y no tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

La Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción con causa del Administrador, podrá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso.

A continuación incluimos los eventos relevantes del periodo reportado:

FECHA:**18/02/2025****ASUNTO:****Referencia: AVISO CON FINES INFORMATIVOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS "WSMXCK 13"****Evento Relevante:**

El motivo del presente aviso con fines informativos es el de informar al público inversionista de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra "WSMXCK 13" (los "Certificados") emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (el "Fiduciario"), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1685 de fecha 7 de octubre de 2013 (según el mismo sea modificado, el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado con Walton Street Equity CKD, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, co inversionista y fideicomisario en segundo lugar, Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. como administrador (el "Administrador") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores, derivado de: (i) que con fecha 28 de septiembre de 2023, se celebró una asamblea de tenedores de los Certificados, en la cual se aprobaron, entre otros asuntos, (a) la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión; y (b) la modificación al Contrato de Administración, para modificar, entre otros, los términos aplicables a la Comisión por Administración (la "Asamblea de Tenedores 2023") y (ii) que con fecha 25 de septiembre de 2024, se celebró una asamblea de tenedores de los Certificados, en la cual se aprobó, entre otros asuntos, la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión (la "Asamblea de Tenedores 2024"); con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75 de la LMV y el tercer párrafo de la fracción II del artículo 14 de la Circular Única. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos de cualquier otra forma en el presente Aviso con Fines Informativos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

Para obtener más información sobre el Evento Relevante del Contrato de Fideicomiso No. F/1685 ir a la página de BMV <https://www.bmv.com.mx>

FECHA:**27/02/2025****ASUNTO:****Evento Relevante del Contrato de Fideicomiso No. F/1685****Evento Relevante:****Valuación independiente del Fideicomiso F/1685 (Clave de pizarra WSMXCK 13)**

El Fiduciario publicó el reporte público y resumido de valuación trimestral al 4T2024, mostrando una valuación por certificado de \$4,416.132130.

Para obtener más información sobre la valuación independiente del Fideicomiso ir a la página de BMV <https://www.bmv.com.mx>

FECHA:**07/03/2025****ASUNTO:****Referencia: AVISO CON FINES INFORMATIVOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS "WSMXCK 13"****Evento Relevante:**

El motivo del presente aviso con fines informativos es el de informar al público inversionista de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra "WSMXCK 13" (los "Certificados") emitidos por Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1685 de fecha 7 de octubre de 2013 (según el mismo sea modificado, el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado con Walton Street Equity CKD, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar, Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. como administrador (el "Administrador") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores, derivado de: (i) que con fecha 28 de septiembre de 2023, se celebró una asamblea de tenedores de los Certificados, en la cual se aprobaron, entre otros asuntos, (a) la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión; y (b) la modificación al Contrato de Administración, para modificar, entre otros, los términos aplicables a la Comisión por Administración (la "Asamblea de Tenedores 2023") y (ii) que con fecha 25 de septiembre de 2024, se celebró una asamblea de tenedores de los Certificados, en la cual se aprobó, entre otros asuntos, la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión (la "Asamblea de Tenedores 2024"); con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75 de la LMV y el tercer párrafo de la fracción II del artículo 14 de la Circular Única. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos de cualquier otra forma en el presente Aviso con Fines Informativos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

Para obtener más información sobre el Evento Relevante del Contrato de Fideicomiso No. F/1685 ir a la página de BMV <https://www.bmv.com.mx>

FECHA:**30/06/2025**

ASUNTO:**Referencia: Notificación a tenedores****Evento Relevante:**

El Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/1685 de fecha 7 de octubre de 2013 (el “Contrato de Fideicomiso”) donde Banco Multiva, 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, S.A., Institución de Banca Múltiple, 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 Banco 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: CI Banco. 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 el Evento Relevante del Contrato de Fideicomiso No. F/1685 ir a la página de BMV <https://www.bmv.com.mx>

22/08/2025**ASUNTO:****Referencia: Celebración de Convenio de Sustitución de Institución Fiduciaria****Evento Relevante:**

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 Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso CIB/1685 (el “Fideicomiso CKD I”) 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 Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, (“Banco Multiva”) 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 CKD Managers, 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 Banco Multiva y se completó la designación de Actinver como fiduciario del Fideicomiso.

En este sentido, el Administrador en colaboración con Banco Multiva, 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 sobre el Evento Relevante del Contrato de Fideicomiso No. F/6209 (antes F/1685) ir a la página de BMV <https://www.bmv.com.mx>

Factores de riesgo:

Los siguientes factores de riesgo pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto el pago de los Certificados Bursátiles. Los riesgos e incertidumbre que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles, sobre el Patrimonio del Fideicomiso, o sobre la situación financiera de Walton Street y de los Vehículos de inversión y por lo tanto en la capacidad de efectuar Distribuciones a los Tenedores por parte del Fiduciario. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos o cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el Fiduciario podría no contar con los recursos líquidos y suficientes para efectuar los pagos bajo los Certificados Bursátiles.

El Administrador del patrimonio del Fideicomiso se ajustará al nivel de apalancamiento calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7, fracción VI, inciso a, numeral 4.1 de la Circular Única.

El Administrador cumplirá con el índice de cobertura de servicio de la deuda calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7, fracción VI, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única.

i) Riesgos relacionados con la situación económica y política de México.

(a) Indicadores económicos aplicables y situación macroeconómica en México.

Históricamente, México ha experimentado crisis económicas provocadas por factores tanto internos como externos que se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altos índices de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción del flujo de capital internacional, falta de liquidez en el sector bancario, altos niveles de desempleo y pérdida de la confianza de los inversionistas, entre otras cosas. No existe garantía de que dichas condiciones no recurrirán en el futuro o de que, en caso de presentarse, no tendrán un efecto adverso significativo en el desempeño de Ares, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

(b) Las inversiones en México pueden ser riesgosas.

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que ocurran acontecimientos de orden económico, político, social o diplomático adversos, se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso será constituido de conformidad con las leyes de México y prácticamente todas sus operaciones, activos y propiedades están o estarán ubicados en México. En consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación de Ares, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una gran influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados y en la rentabilidad de los valores emitidos por entidades mexicanas, incluyendo el valor de los Certificados.

(c) Reformas fiscales y legales inesperadas.

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, 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 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, 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.

(d) Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación de Ares, del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso.

En los últimos años, la situación económica de México ha estado correlacionada cada vez más con la situación económica de Estados Unidos como resultado del T-MEC el aumento de la actividad económica entre los dos países.

La adversidad económica tanto en Estados Unidos como en Europa y otras partes del mundo, la terminación o la aprobación de los términos finales del T-MEC u otros acontecimientos similares o relacionados, podrían tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. No existe garantía de que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo no afectarán en forma adversa a Ares, al Administrador, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso.

Actualmente México está inmerso en las rondas de negociación para modernizar y actualizar el T-MEC en conjunto con sus socios comerciales Estados Unidos de América y Canadá. Es incierto el resultado de estas negociaciones o su continuidad, por lo que dichos acuerdos podrían tener un efecto perjudicial importante en el desempeño de Ares, del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

(e) Factores de Riesgo Relacionados con el Entorno Internacional.

A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones de los Estados Unidos de América o de países emergentes han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los negocios del Fideicomiso y, en consecuencia, reducir las cantidades disponibles para pagar Distribuciones bajo los Certificados.

(f) Riesgo de Actividad Terrorista

En el entorno actual, existe el riesgo de que una o más de las inversiones del Fideicomiso se vean directa o indirectamente afectadas por ataques terroristas. Un ataque de este tipo puede tener una variedad de efectos adversos en el negocio y resultados de una o más inversiones del Fideicomiso o en inversiones que sean adquiridas con posterioridad, incluyendo costos y riesgos relacionados con la destrucción de la propiedad, la imposibilidad de usar una o más propiedades para los usos previstos durante un periodo de tiempo prolongado, una disminución en las rentas alcanzables por un vehículo o en el valor de la propiedad, así como daños y pérdida de la vida y litigios relacionados. Existe la posibilidad de que dichos riesgos no puedan ser asegurados o que generen un incremento en las pólizas de seguro y los deducibles que no se consideren apropiados. No es posible predecir la gravedad del efecto que cualquiera de dichos eventos pudiera tener en los mercados financieros y de seguros y en la economía de las inversiones del Fideicomiso. Adicionalmente al riesgo potencial de impacto directo de cualquiera de dichos actos, un ataque terrorista futuro y la anticipación de dichos ataques podría impactar adversamente los mercados financieros y de seguros y la economía global, afectando la demanda y el valor de las inversiones del Fideicomiso.

(g) Las políticas del gobierno pueden tener efectos en las inversiones del Fideicomiso

El cambio de gobierno presenta un riesgo de que una o más de las inversiones del Fideicomiso se pueden ver directa o indirectamente afectadas por las políticas económicas del nuevo gobierno, o por la incertidumbre que genera el proceso electoral. Dada la incertidumbre que conlleva se pueden tener una gran variedad de efectos adversos en el negocio; incluyendo sin limitar, alzas en la tasa de interés, volatilidad en el tipo de cambio, renegociaciones de tratados internacionales, cambio de dirección de políticas económicas, entre otros. Además, también puede implicar una evolución nula o lenta de la economía dada la incertidumbre que comprende. No es posible predecir el efecto que cualquiera de dichos eventos pudiera tener en los mercados financieros y en la economía, y en las inversiones del Fideicomiso.

(a) Eventos adversos como brotes o pandemias pueden tener efectos en las inversiones del Fideicomiso

Cualquier emergencia de salud pública como brotes o pandemias han demostrado tener un impacto adverso significativo para el Fideicomiso. La magnitud del impacto en el rendimiento operacional y financiero del Fideicomiso y sus inversiones dependerá de muchos factores, todos ellos muy inciertos y que no pueden predecirse, y ese impacto puede incluir reducciones significativas de sus ingresos y crecimiento, pérdidas y pasivos operacionales inesperados, deterioro de la calidad crediticia y reducciones de la disponibilidad de capital. Esos mismos factores pueden limitar la capacidad del Fideicomiso para obtener, analizar y llevar a cabo nuevas inversiones y para administrar, financiar y salir de inversiones en el futuro, y las medidas gubernamentales de mitigación pueden restringir o alterar los marcos financieros, jurídicos y reglamentarios existentes de manera adversa a la estrategia de inversión que el Fideicomiso se propone seguir, todo lo cual podría afectar negativamente la capacidad del Fideicomiso para cumplir sus objetivos de inversión. También pueden afectar la capacidad de las inversiones o de sus contrapartes para cumplir sus respectivas obligaciones en virtud de los instrumentos de deuda y otros acuerdos comerciales (incluyendo su capacidad para pagar sus obligaciones a medida que sean pagaderas), lo que puede dar lugar a incumplimientos con consecuencias inciertas. Además, las operaciones del Fideicomiso, sus inversiones y el Administrador podrían verse considerablemente afectados, o incluso interrumpidos temporal o permanentemente, como resultado de las medidas gubernamentales de cuarentena, las restricciones de viajes y desplazamiento, los requisitos de trabajo a distancia y otros factores relacionados con una emergencia de salud pública, incluyendo su posible efecto adverso en la salud del personal de cualquiera de esas entidades. Esas medidas también podrían obstaculizar la capacidad de esas entidades para llevar a cabo sus asuntos y actividades como lo harían normalmente, entre otras cosas, al menoscabar los canales y métodos de comunicación habituales, obstaculizar el desempeño de funciones administrativas como la tramitación de pagos y facturas, y disminuir su capacidad para hacer proyecciones precisas y oportunas de resultados financieros.

En ese sentido, el Fideicomiso y/o el Administrador podrían no estar adecuadamente preparados a través de seguros, planes de contingencias o resiliencia, en caso de pandemias continúe y/o empeore y, como resultado, su negocio y resultados de operación podrían verse afectados tanto negativa como significativamente.

*ii) Riesgos relacionados con la industria inmobiliaria.**(a) Los rendimientos generados por las Inversiones están sujetos a diversos factores.*

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 de Ares 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.

(b) *El desempeño del Fideicomiso depende de 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 la población, el desempleo y el nivel de ingreso personal disponible, la legislación fiscal y los costos de construcción, entre otros.

(c) *Competencia en el mercado inmobiliario en México.*

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, 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 mismo. No se puede asegurar que el Fideicomiso podrá identificar y completar inversiones atractivas o que las inversiones del Fideicomiso serán exitosas.

(d) *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 contratos anteriores o, inclusive, que no vuelvan a rentarse. En el supuesto de que las propiedades del Fideicomiso se renten en términos menos favorables que los proyectados, o de que no se rente el total de espacio disponible, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores, podría verse afectada en forma negativa.

(e) *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 sus propiedades. 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 con 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 y por los gastos relacionados con los procedimientos legales que haya que emprender para recuperar las cantidades adeudadas.

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

Los rendimientos generados por las inversiones en propiedades residenciales para las clases baja, media y alta dependen principalmente de: (i) el aumento de los costos de desarrollo del proyecto, (ii) el aumento o la disminución de los precios de las unidades y (iii) el ritmo al que las unidades generen ingresos.

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

(g) *Los rendimientos generados por las inversiones en hoteles dependen de diversos factores.*

Los rendimientos derivados de las inversiones en hoteles dependen principalmente de: (i) el nivel de ocupación del hotel y (ii) la Tasa Diaria Promedio ("TDP") del hotel. Si el nivel de ocupación o la TDP del hotel son inferiores a los esperados, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada en forma negativa.

Los rendimientos de ciertas inversiones hoteleras también se ven afectados por los cambios en la situación del mercado, los incidentes violentos, terrorismo, los desastres naturales, cambios en los patrones de viaje de negocios o de placer y sindicalizaciones, mismos que pueden provocar una disminución en los ingresos del hotel o afectar en forma negativa sus resultados de operación.

(h) Los rendimientos generados por las inversiones en propiedades industriales dependen de diversos factores.

Los rendimientos derivados de las inversiones en el sector industrial dependen principalmente de: (i) ocupación de las propiedades y (ii) renta del arrendatario. Si el nivel de ocupación o la renta de la propiedad son inferiores a los esperados, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada en forma negativa.

El Fideicomiso pudiera no poder rentar su espacio disponible. Cuando un contrato de arrendamiento expira, el arrendatario puede decidir no renovar el contrato, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga rentar dicho espacio en los mismos términos del contrato previo, incluso existiendo la posibilidad de que no se consiga un nuevo contrato de arrendamiento. Si los contratos de arrendamiento respecto de propiedades del Fideicomiso se dan en condiciones por debajo de lo proyectado, o bien, si no se consigue rentar el total del espacio disponible, la capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores, incluyendo al Administrador, pudiera verse afectada negativamente.

La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso se deriva de las rentas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles. Las condiciones financieras del Fideicomiso pueden resultar afectadas en los casos que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas de las renovaciones sean inferiores a las esperadas, o si se presentan retrasos o ausencias de pago de rentas.

Los rendimientos de ciertas inversiones industriales también se ven afectados por los cambios en la situación del mercado, los incidentes violentos, terrorismo, los desastres naturales, cambios en los patrones de viaje de negocios o de placer y sindicalizaciones, mismos que pueden provocar una disminución en los ingresos del hotel o afectar en forma negativa sus resultados de operación.

(i) 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 podría 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 los inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados únicamente son idóneos para los inversionistas que no requieren de liquidez continua y pueden soportar la pérdida total de su inversión sin sufrir un menoscabo en su patrimonio. 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.

(j) Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

El Fideicomiso podría 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, incluyendo 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, 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 en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de las mismas. 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 su fecha de conclusión de la constitución, o 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 necesarios durante la etapa de auditoría, (iii) la obtención de compromisos de financiamiento antes de la etapa de adquisición, y (iv) la preventa o pre-arrendamiento de una parte sustancial de los proyectos de desarrollo antes del inicio de la etapa de construcción.

(k) Riesgos en materia ambiental.

El Administrador se cerciorará de 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 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 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.

(l) 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.

(m) Expropiación.

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.

(n) Inversiones en instrumentos de deuda del sector inmobiliario.

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 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 podrían involucrar extensos procesos de negociación y/o reestructuración, 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 conveniente 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.

(o) 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 de renta, 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.

(p) Fluctuación de los mercados financieros.

Las fluctuaciones en los precios de mercado de los valores en general pueden afectar el valor de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. 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.

(q) Moho nocivo y otros aspectos 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.

*iii) Riesgos relacionados con el Administrador.**(a) Ausencia de recursos en contra del Administrador.*

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

(b) El Administrador no tiene antecedentes operativos.

El Administrador no tiene antecedentes operativos previos a la Fecha de Emisión del Fideicomiso. 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.

(c) 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 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 también cuentan una gran experiencia y, quizá, 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.

(d) 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 ofrecer 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, vivienda, hoteles o inmuebles industriales), incrementando la exposición a las tendencias económicas relacionadas con dichos activos. Cualquier efecto económico negativo en el segmento respectivo podría tener un impacto adverso en la situación financiera del Fideicomiso.

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

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

(e) No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.

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

(f) Sustitución del Administrador y dificultad para reemplazarlo.

Dado el nivel de especialización con el que debe contar el Administrador del Fideicomiso, en el supuesto de remoción del Administrador con o sin causa, reemplazarlo podría ser difícil y costoso, 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.

(g) 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, incluyendo funcionarios claves. En dicho caso, no existe certeza que se podrá encontrar remplazos competentes que puedan cumplir con las mismas funciones. 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.

(h) Los Funcionarios Clave pueden participar en diversas actividades profesionales distintas a la administración del Administrador y del Fideicomiso, por lo que no es posible asegurar que los Funcionarios Clave dedicarán el tiempo necesario para la correcta administración del Administrador y del Fideicomiso.

A pesar de que la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso prevé ciertas consecuencias para el caso que un número específico de Funcionarios Clave del Administrador y Funcionarios Clave de Ares dejen de dedicar cantidades específicas de su tiempo de trabajo al Administrador y a sus subsidiarias y Afiliadas o a Ares Real Estate Management Holdings L.L.C., y sus subsidiarias y Afiliada, respectivamente, durante periodos específicos de tiempo, es posible que cualesquiera o todos de los Funcionarios Clave dejen de dedicar dicho tiempo. Asimismo, el Contrato de Fideicomiso permite que dichos Funcionarios Clave del Administrador y Funcionarios Clave de Ares lleven a cabo actividades profesionales distintas a la administración del Fideicomiso, tales como: (i) conducir y administrar actividades de inversión personales y familiares y (ii) actividades académicas o altruistas. En virtud de lo anterior, no es posible asegurar que los Funcionarios Clave del Administrador y los Funcionarios Clave de Ares dedicarán el tiempo necesario para la correcta administración del Administrador y del Fideicomiso. En este sentido, pueden surgir conflictos relacionados con la distribución de tiempo de administración, servicios, funciones y recursos.

(i) Los resultados previos no son indicativos de los resultados futuros; no se puede asegurar que el desempeño del Fideicomiso será similar al de Ares Real Estate Management Holdings L.L.C. o al de cualquier sociedad del grupo corporativo al que pertenece.

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

(j) El incumplimiento de Ares con sus obligaciones de fondear una Llamada de Capital podría afectar la capacidad del Fideicomiso para efectuar Inversiones.

En el supuesto de que Ares incumpla con sus obligaciones de fondear una Llamada de Capital de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso, podría provocar que el Fideicomiso se vea en la imposibilidad de efectuar una Inversión dada la falta de los recursos necesarios para la misma. Si el Fideicomiso no invierte en Vehículos de Inversión, podría perder una oportunidad de negocios y ello podría afectar de manera adversa al Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores. No existe garantía de que Ares cumplirá con sus obligaciones de pago.

(k) El Administrador no puede garantizar el cumplimiento del Calendario de Inversiones.

El Calendario de Inversiones es meramente indicativo, y el Administrador no puede garantizar el cumplimiento del mismo. El incumplimiento del Calendario de Inversiones no será considerado un Evento de Remoción del Administrador o un incumplimiento o violación del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración o cualquier otro Documento de la Emisión, y no tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

(l) Conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, podría ser difícil remover al Administrador no obstante que haya ocurrido y continúe un Evento de Remoción del Administrador.

Los Tenedores deben considerar que la mayoría de los Eventos de Remoción del Administrador requieren de una resolución judicial en segunda instancia que decreta su existencia y uno de los Eventos de Remoción del Administrador requiere de la existencia de un Daño Significativo Adverso. De existir un Evento de Remoción del Administrador, los Tenedores podrán remover al Administrador, 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. Asimismo, el Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% de los Certificados en circulación con derecho a voto, ya sea en primera o ulteriores convocatorias, en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar sobre decisiones respecto a la remoción del Administrador. Para que la remoción del Administrador surta efectos, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador todas las cantidades pagaderas de conformidad con las Cláusulas 4.1 del Contrato de Administración (en caso de remoción con causa), y las Cláusulas 4.2 del Contrato de Administración (en caso de remoción sin causa).

Adicionalmente, en caso de que el Administrador fuere removido en virtud de los Eventos de Remoción del Administrador descritos en los numerales (i), (ii), (iv), (v), (vii) y (viii) de dicha definición, y se determine por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que dicho Evento de Remoción del Administrador no tuvo lugar, el Fiduciario deberá pagar (a) al Administrador removido, además de las Comisiones por Administración, pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, lo que resulte menor entre (i) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la Fecha de Terminación Estimada del Fideicomiso; y (ii) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador; en cada caso, calculadas utilizando el Monto Neto Comprometido y/o el Monto Neto Invertido, según sea aplicable, a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador (en el entendido que para calcular el monto pagadero conforme al inciso (a), si el Periodo de Inversión no ha vencido a la Fecha de Remoción del Administrador, el Periodo de Inversión se considerará que termina en la fecha que sea cuatro (4) años calendario posteriores a la Fecha de la Emisión Inicial); y (b) a Ares (o cualquier Afiliada de Ares según sea instruido por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones y otros activos de los que sea titular el Fideicomiso a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador fueran a desinvertirse (asumiendo operación y disposición en el curso ordinario del negocio sin importar fluctuaciones o aberraciones temporales del mercado y asumiendo que ni los vendedores ni los compradores están bajo una indebida coacción para comprar o vender) en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, basado en el valor de mercado de dicha Inversión y otros activos, a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, neto de todas las obligaciones atribuibles a dicha Inversión y otros activos en dicho momento (según sea determinado por un Valuador Inmobiliario seleccionado por el Administrador o un valuador independiente seleccionado por el Administrador removido y aprobado por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, no tendrán derecho a votar con respecto a dicho asunto), y dichos ingresos fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario llevará cabo las Llamadas de Capital adicionales a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso (excepto por las Reservas para Gastos de Asesoría), a efecto de pagar dichas cantidades adicionales; en el entendido, que el Fiduciario no llevará a cabo Distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso hasta en tanto dichas cantidades adicionales hayan sido completamente pagadas. Los honorarios y gastos de los valuadores que se contraten serán a cargo del Fideicomiso.

En virtud de todo lo anterior, podría ser difícil y costoso remover al Administrador incluso cuando haya ocurrido y continúe un Evento de Remoción del Administrador. Adicionalmente, si el Administrador es removido como consecuencia de ciertos Eventos de Remoción del Administrador, pero se determina que el evento de remoción del administrador de que se trate no ocurrió, el Fideicomiso deberá realizar todos los pagos compensatorios descritos en el párrafo anterior.

(m) Posesión de información privada

Walton Street y sus Afiliadas pueden tener acceso a información importante que no sea pública y pueda ser importante para una decisión de inversión por parte del Fideicomiso. En consecuencia, el Fideicomiso podría estar limitado para iniciar una operación o disponer de una inversión que, de no haberse conocido dicha información, hubiera sido llevada a cabo conforme a la legislación de valores o a las políticas internas de Walton Street. Debido a estas restricciones, el Fideicomiso puede no ser capaz de llevar a cabo una inversión que de otro modo hubiera hecho o de disponer de una inversión que de otro modo hubiera vendido.

iv) Riesgos relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones.

(a) El Fideicomiso se constituyó en el 2013 y no cuenta con antecedentes operativos.

Aunque el grupo empresarial al que pertenece el Administrador cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario, el Fideicomiso y el Administrador no tienen antecedentes operativos previos a la Fecha de Emisión del Fideicomiso. El Fideicomiso está sujeto a los riesgos de negocios inherentes al hecho de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo el riesgo de que no logre cumplir con sus objetivos de inversión. No obstante la experiencia con la que cuenta el grupo empresarial al que pertenece Ares, en el sector que el Fideicomiso pretende promover, no existe garantía de que las Inversiones realizadas por estos tendrán éxito. Además, no se han definido las inversiones concretas que realizará el Fideicomiso y no hay un portafolio existente en el que invertirán los Tenedores. El Fideicomiso invertirá principalmente en vehículos privados de reciente constitución, cuya información es limitada, no auditada y respecto de los cuales no habrá información pública, por lo que no existe certeza respecto del éxito de las inversiones que serán realizadas por el Fiduciario.

(b) Responsabilidad limitada.

Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, los Tenedores de Certificados 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.

(c) Ausencia de la obligación de efectuar Distribuciones; subordinación de las Distribuciones.

Ni 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, a 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 BMV. El Fiduciario pagará los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de efectuar cualesquiera Distribuciones a los Tenedores.

(d) Las Distribuciones a los Tenedores podrían verse afectadas por las obligaciones fiscales del Fideicomiso.

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 estará sujeto a obligaciones fiscales que podrían afectar los flujos del Fideicomiso para el pago de Distribuciones y por lo tanto los potenciales rendimientos de los inversionistas.

(e) Los Tenedores podrían tener dificultad para cumplir con sus obligaciones fiscales si el Fiduciario o Ares no se hacen responsables del pago de cualquier impuesto con el que puedan ser gravadas las actividades del Fideicomiso.

El Fideicomiso realizará actividades que califican como empresariales, por lo que estará sujeto a diversas obligaciones fiscales, incluyendo la obligación de realizar pagos provisionales de ISR. En caso de que el fiduciario o Ares no se hagan responsables del pago de dichos impuestos, y que los Tenedores estén obligados al pago de la parte de dichos impuestos (incluyendo sus accesorios) que les corresponda y/o les resulte aplicable, los Tenedores podrían tener dificultad para determinar y pagar dichos impuestos (y/o sus accesorios), y en general cumplir con dichas obligaciones fiscales.

(f) Funcionamiento del Fideicomiso.

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.

(g) Incumplimiento de las obligaciones de los contratistas.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador o el Fideicomiso podrán contratar servicios externos para la construcción y el desarrollo de las nuevas propiedades, o cualesquiera 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.

(h) Las propiedades podrían sufrir daños no asegurados, como resultado de casos fortuitos o de fuerza mayor.

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

(i) 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 solicitar préstamos de terceros o 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 momento de 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 los demás 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.

(j) Riesgos relacionados con los financiamientos puente.

En el supuesto de que el Fideicomiso realice una Inversión con la intención a 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 originalmente, lo cual afectaría su nivel de diversificación.

(k) Obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los contratos de crédito pueden limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso.

El Fideicomiso puede solicitar préstamos de terceros o 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 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, la misma se podría declarar vencida y podrían proceder cargos adicionales para evitar su ejecución forzosa. El remate de alguna propiedad, o la imposibilidad de pagar 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.

(l) 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 dependen 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.

(m) Necesidad de contar con flujos de efectivo para cubrir el servicio de deuda.

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

(n) Adquisición de propiedades a través de co-inversiones y asociaciones.

El Fideicomiso podrá participar en co-inversiones o asociaciones con terceros. Salvo por los derechos de los Miembros Independientes del Comité Técnico para aprobar cualquier co-inversión con un Vehículo Paralelo o con un Co-Inversionista Tercero que pagará las comisiones y distribuciones de desempeño al Administrador o a sus afiliadas en relación con dicha co-inversión, los documentos constitutivos del Fideicomiso no limitan los montos que puedan destinarse a dichas asociaciones o co-inversiones y el Fideicomiso podrá desarrollar y adquirir propiedades a través de asociaciones y co-inversiones con otras personas o entidades cuando las circunstancias lo ameriten. Dichas inversiones pueden involucrar riesgos distintos a los de las inversiones en las que no participan terceras personas, incluyendo la posibilidad de que: (i) el Fideicomiso y el co-inversionista tengan un desacuerdo insuperable respecto a la toma de alguna decisión significativa que deba ser aprobada por ambas partes; (ii) los intereses económicos o de negocios del co-inversionista o socio sean contrarios a los del Fideicomiso en un momento dado; (iii) el co-inversionista o socio experimente problemas de liquidez o incurra en concurso mercantil o quiebra; (iv) el co-inversionista o socio esté en posición de tomar una decisión contraria a los objetivos de inversión del Fideicomiso; (v) el co-inversionista o socio realice actos que expongan a las propiedades a responsabilidades distintas o mayores que las previstas; o (vi) el Fideicomiso resulte responsable de los actos realizados por sus co-inversionistas o socios en ciertos casos. Además, es posible que el Fideicomiso dependa de la capacidad y experiencia administrativa de sus co-inversionistas o socios. Lo anterior también podría dar como resultado que al Fideicomiso le resulte más difícil vender su participación en una co-inversión, asociación o entidad en la que participan otras personas, que su participación en otro tipo de inversiones. El Fideicomiso podría otorgar a sus co-inversionistas o socios ciertos derechos con respecto a la aprobación de decisiones significativas sobre la administración y enajenación de la inversión, incrementando el riesgo de que surjan desacuerdos insuperables. Los desacuerdos insuperables podrían ocasionar demoras en la implementación del plan de negocios de la inversión correspondiente u obligar al Fideicomiso a negociar con sus co-inversionistas o socios la compra o venta de sus respectivas participaciones, o a exigir que se venda la inversión respectiva. Como resultado de los riesgos antes descritos, el Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de obtener el rendimiento total proyectado en relación con dicha inversión.

(o) 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 de acuerdo a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos

disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores. Sin embargo, conforme a la Cláusula VIII del 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 de 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. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá recursos suficientes para repagar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo anterior a su 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, resultados de las operaciones, flujo de efectivos y la capacidad de realizar Distribuciones.

(p) Garantías del Fideicomiso.

El Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, podrá otorgar garantías respecto de cualquier financiamiento obtenido por los Vehículos de Inversión. 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.

(q) 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 obtenido por el Fideicomiso y/o dichos Vehículos de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso. Un incumplimiento en el pago de principal e intereses relacionado 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 de fideicomisario 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.

(r) Destino de las propiedades.

Las propiedades dadas en arrendamiento deberán ser destinadas en todo momento para fines comerciales por los arrendatarios 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, ocasionando así un incumplimiento conforme al contrato de arrendamiento respectivo. No obstante lo anterior, el Administrador buscará que en todo momento los arrendatarios de cada propiedad cumplan con el destino establecido en el contrato de arrendamiento correspondiente, así como con todas las leyes y reglamentos ya sea locales, estatales, o federales, aplicables en México.

(s) 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.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá indemnizar al Administrador, a Ares, al Representante Común, a sus respectivas Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, administradores, asesores y agentes de cualquiera de ellos, y a cada miembro del Comité Técnico 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, que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, o con las operaciones del Administrador, Ares, en su carácter de fideicomitente, co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar, el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, salvo que los mismos sean producto de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas personas según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Asimismo, el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, 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, las actividades que realicen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Cualesquiera pagos de dichas indemnizaciones disminuirán los recursos disponibles para realizar Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

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

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

(u) 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.

(v) Responsabilidad de las personas con poder de control.

El Fideicomiso puede adquirir una participación con poder de control, directa o indirectamente, 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 las 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.

(w) 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.

(x) Juicios y Litigios.

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

(y) Riesgo operativo, de fraude, tecnológico, reputacional y legal

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

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

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

(z) 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 Finsa/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 son 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 Finsa/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 son 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 Finsa/Ares, según resulte aplicable.

(aa) El Fideicomiso contiene un mecanismo para prevenir la venta de Certificados por parte de los Tenedores salvo en aquellos casos en los que dichas ventas se realicen a Inversionistas Institucionales Aprobados o bien sean autorizadas por el Comité Técnico y no contiene un mecanismo alternativo para dicha venta, por lo que los Tenedores podrían tener dificultad para enajenar sus Certificados en el mercado secundario.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, un Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Institucional Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico. El Comité Técnico podrá otorgar su autorización con base en ciertos criterios descritos en el Contrato de Fideicomiso en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en la que se le presente la solicitud de autorización de adquisición o venta correspondiente; en la inteligencia de que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité

Técnico negó su autorización. Si un Tenedor enajena sus Certificados sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida), entonces la Persona adquirente no será considerada como Tenedor y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con las Llamadas de Capital como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derecho corporativo o económico alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores. Además, el Contrato de Fideicomiso no contempla algún mecanismo alternativo para la venta de dichos Certificados. En virtud de lo anterior, los Tenedores podrían tener dificultad para enajenar sus Certificados en el mercado secundario.

(bb) 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 cualquiera de dichas declaraciones sea imprecisa o inexacta. 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.

(cc) Gastos.

Ciertos gastos y costos relacionados con el negocio del Fideicomiso también están relacionados con el negocio de otros clientes de Walton Street (incluyendo fondos constituidos por Walton Street 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 Walton Street considere justa y razonable.

v) Riesgos relacionados con los Vehículos de Inversión.

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

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por actos de terceros que están fuera del control de éstos o del Administrador, incluyendo la revocación de permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de autoridades, huelgas por parte de empleados de arrendatarios, contaminación o cualquier otra contingencia ambiental, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que terceros intenten hacer valer respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos en relación con los inmuebles de dichos Vehículos de Inversión.

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

(b) 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, 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, tales como sus características físicas, aspectos ambientales, régimen de uso del suelo u otras condiciones que afecten adversamente 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.

(c) Préstamos a los Vehículos de Inversión podrían no repagarse.

El Administrador podría, en cualquier momento, instruir al Fiduciario por escrito para que otorgue préstamos o financiamientos a los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso. No se puede asegurar que los Vehículos de Inversión no incumplirán en sus obligaciones de pago bajo los créditos otorgados a los mismos por el Fideicomiso. El incumplimiento por parte de los Vehículos de Inversión tendría un impacto negativo en el Patrimonio del Fideicomiso, y en consecuencia, en las Distribuciones de los Tenedores.

(d) 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. Una descripción de los riesgos relacionados con las inversiones ilíquidas se incluye en la sección ii), inciso (h) anterior – “Los bienes raíces no son activos líquidos”.

(e) Financiamiento limitado, incremento en el costo del financiamiento y riesgos asociados con el financiamiento.

Factores de índole económica que han conducido a los mercados financieros a una falta de liquidez generalizada, han reducido la disponibilidad de créditos en los mercados incrementando el costo de financiamiento. De conformidad con lo anterior, la capacidad de los Vehículos de Inversión para obtener financiamientos para el desarrollo de proyectos podría ser limitada. La sección 3.4 (o) anterior – “Riesgos derivados del Apalancamiento”- contiene una descripción más detallada de los riesgos relacionados con el financiamiento de deuda.

(f) Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de los Vehículos de Inversión.

Los ingresos del Fideicomiso se obtienen de los flujos generados por la operación de los 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. Lo anterior puede afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

(g) 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 estén obligados a pagar su deuda antes de distribuir flujos al Fideicomiso. La sección iv), inciso (o) anterior - “Riesgos derivados del Apalancamiento”- contiene una descripción más detallada de los riesgos relacionados con los niveles de apalancamiento.

(h) 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, 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.

(i) Los Vehículos de Inversión pueden no contar con un régimen de gobierno corporativo adecuado.

Los Vehículos de Inversión en que se 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 en dichos Vehículos de Inversión.

vi) Riesgos relacionados con la estructura de la operación.

(a) 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 implementar, ejecutar y cerrar oportunidades de inversión. No hay garantía de que el Administrador podrá ubicar dichas oportunidades de inversión, 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 podrían no generar flujo o retorno alguno o generarlo en los niveles esperados, o que incluso dichos flujos o retornos podrían perderse en su totalidad.

Además, 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.

(b) No hay rendimientos preestablecidos y podrían no existir rendimientos al amparo de las Inversiones.

Las Inversiones del Fideicomiso pueden o no generar rendimientos. Los 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 rendimientos en relación con las Inversiones, en cuyo caso el Fideicomiso podría no contar con recursos para realizar Distribuciones a los Tenedores.

(c) 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 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.

(d) 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 no deben interpretarse como declaraciones o garantías en de que el Fideicomiso o una determinada inversión logrará un cierto nivel real de desempeño o logrará, o es probable que logre, un determinado resultado, o de que los posibles Tenedores no sufrirán pérdidas, incluyendo la pérdida total de sus Inversiones.

(e) Los Certificados no son adecuados para todo tipo de inversionistas.

Los Certificados están dirigidos a personas físicas y morales cuyo régimen de inversión lo prevea expresamente, incluyendo de forma enunciativa, más no limitativa, a inversionistas institucionales y calificados.

Los Certificados son valores de reciente creación con características complejas, por lo tanto, no es posible anticipar el comportamiento de dichos instrumentos. Dichos instrumentos no son aptos para inversionistas sensibles al riesgo y están diseñados para satisfacer necesidades de inversionistas que entiendan la estructura de los Certificados y que conozcan los riesgos inherentes a realizar inversiones en activos ilíquidos para los que no existen rendimientos garantizados.

La decisión de invertir en los Certificados requiere de un análisis detallado de los Lineamientos de Inversión, la estrategia de inversión y los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el resto de los Documentos de la Emisión, entre otros.

(f) Procedimientos de concurso mercantil.

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 preferentes de pago de cualesquier cantidades adeudadas a los mismos. La Ley de Concursos Mercantiles podría restringir la distribución de los recursos derivados del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el pago de Distribuciones a los Tenedores por el Fiduciario.

(g) Los Certificados están denominados en Pesos.

Los Certificados están denominados en Pesos y no en Unidades de Inversión. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos al alza en el Índice Nacional de Precios al Consumidor provoquen que el poder adquisitivo de los Pesos que reciban como pago del valor nominal de los Certificados, sea sustancialmente inferior al poder adquisitivo de los Pesos que pagaron por dichos Certificados en la Fecha de Liquidación. Lo anterior podría significar una pérdida en términos reales en la inversión de los Tenedores.

(h) Ausencia de un dictamen de calificación crediticia.

De conformidad con las disposiciones legales aplicables, los Certificados no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de su emisión expedido por una institución calificadoradora de valores, autorizada para tales efectos por la CNBV.

(i) Inexistencia de pagos requeridos bajo los Certificados.

Los Certificados 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 3.6, representan los únicos montos que podrán llegar a recibir los Tenedores.

(j) 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. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva descrita en el Contrato de Fideicomiso, 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 los Certificados conforme a la Llamada de Capital correspondiente. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados de los que sea titular antes de la Emisión Adicional respecto de los Certificados en circulación después de la Emisión Adicional disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva, así como en beneficio de Ares. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y en beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan y para Ares, se verá reflejada: (i) en las Distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores y Ares respecto de los Certificados; (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros

derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores; (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico; y (iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y (v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor. Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiese llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva.

(k) La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir Distribuciones a los Tenedores o cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles, y que tengan derecho a suscribir Certificados que se emitan en una Emisión Adicional, podría ser difícil

Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados 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 con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados 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.

(l) 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. 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 suscriban y paguen los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional, a pesar de la existencia de la dilución punitiva. No existe obligación alguna por parte de Ares, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

(m) 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, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Comisión por 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.

(n) 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.

(o) 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.

(p) 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). De conformidad con lo descrito en la sección 3.6 (a) anterior -“No se han identificado las inversiones específicas que realizará el Fideicomiso”-, las Inversiones que realizará el Fideicomiso todavía no están identificadas.

(q) 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 incorrecta de los Certificados 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 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.

(r) El mercado para los Certificados es limitado.

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente un mercado secundario para los Certificados. No se prevé que existirá un mercado secundario para los Certificados y, en caso de que exista, que el mismo se desarrollará con amplitud y profundidad. Se ha solicitado la inscripción de los Certificados en el RNV y su listado en la BMV. No obstante, no se prevé que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados al precio y en el momento deseado. Además, el Contrato de Fideicomiso contiene ciertas restricciones de transmisión. Por tanto, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados hasta el vencimiento de los mismos.

(s) El mantenimiento de la inscripción y listado de los Certificados dependen del cumplimiento de los requisitos en la Ley Aplicable.

El incumplimiento de los requisitos establecido en la Ley Aplicable para mantener el registro en la RNV y el listado en la BMV de los Certificados Bursátiles durante la vigencia de los mismos podría resultar en la cancelación del registro de los mismos en el RNV y/o el desliste de los Certificados Bursátiles de la BMV, lo cual podría tener un efecto adverso sobre los Tenedores.

(t) Posibles dificultades para liquidar el Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso comenzará a venderse o liquidarse en la fecha del sexto aniversario posterior a que expire o termine el Periodo de Inversión de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. 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.

(u) 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 y 2024, el Fideicomiso tiene naturaleza empresarial para efectos fiscales, realizando actividades empresariales con fines de lucro, sin embargo, durante el ejercicio de 2023 llevó a cabo la aplicación de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente durante el ejercicio de 2023 (RMF), 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. Respecto de los pagos provisionales de ISR, el Fideicomiso determinó durante 2024, de manera mensual sus ingresos acumulables y fueron asignados a los Fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso, a través de constancias. El Fideicomiso determinará en materia del ISR, el resultado o pérdida fiscal y este deberá ser asignado a los fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso. En el caso de pérdida fiscal, la misma podrá ser amortizada únicamente contra utilidades fiscales futuras a ser determinadas por el propio fideicomiso. Asimismo, cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones establecidas en cada Ley, incluso el de efectuar pagos provisionales. Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrará como distribución de deuda cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

(v) La estructura fiscal del Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades fiscales competentes.

Los inversionistas, antes de invertir en los Certificados, deberán tomar en consideración que la estructura y el régimen fiscal aplicables a los gravámenes y exenciones aplicables a los ingresos derivados de las distribuciones o compras de Certificados, no han sido revisados o confirmados por las autoridades fiscales competentes. Los inversionistas deben consultar a sus propios asesores fiscales.

(w) 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 está autorizado para causar que el Fideicomiso (x) incurra en deuda por dinero prestado que sea con recurso al Fideicomiso, si el monto total de dicho endeudamiento es mayor al 50% del valor neto de los activos del Fideicomiso más los Compromisos Restantes de los Tenedores, en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá de aprobar el monto total de dicho endeudamiento en caso de que el mismo sea mayor al 20% (veinte por ciento) del valor neto de los activos del Fideicomiso más los Compromisos Restantes de los Tenedores, o (y) sujeto a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, celebrar operaciones financieras derivadas a nivel del Fideicomiso con una exposición nocional bruta mayor a 200% del valor neto de los

activos del Fideicomiso más los Compromisos Restantes de los Tenedores, en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá de aprobar dichas operaciones derivadas en caso de que las mismas 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, o (z) sujeto a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, vender valores u otros instrumentos financieros en corto o celebrar transacciones similares (diferentes a las que tengan el propósito de cobertura de exposición de divisas o manejo de duración). Para efectos de calcular dichas limitaciones, el Administrador tendrá las siguientes facultades discrecionales: (i) el Administrador podrá categorizar préstamos, operaciones financieras derivadas, garantías y exposiciones a corto plazo y calcular el valor neto de los activos y exposiciones nocionales brutas y (ii) el Administrador podrá modificar las restricciones establecidas en este párrafo a la luz de los cambios regulatorios. Las limitaciones descritas en este párrafo aplicarán solamente a nivel del Fideicomiso, y no para los Vehículos de Inversión de forma consolidada con el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, ni para garantías de terminación ni garantías por ciertos incumplimientos.

(x) Los préstamos otorgados a los Fideicomisos de Inversión no serán considerados para el cálculo de los Límites de Apalancamiento

A efecto de realizar o mantener Inversiones en los términos del presente Reporte Anual, el Administrador podrá, en cualquier momento instruir al Fiduciario por escrito para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realice dichas Inversiones mediante el otorgamiento de préstamos a los Vehículos de Inversión. Dichos préstamos no se considerarán para el cálculo de los límites de apalancamiento del Fideicomiso.

(y) Reinversiones.

Durante el Período de Inversión, las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones podrán transferirse a la Cuenta de Reinversión con el objeto de reinvertirlas de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y podrán ser usadas para otros fines según se establece en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo el pago de Gastos Continuos. Lo anterior podría reducir el importe de las Distribuciones efectuadas a los Tenedores durante el Período de Inversión.

(z) El Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos provenientes de terceros para realizar préstamos a los Vehículos de Inversión, en cuyo caso dichos préstamos de terceros no se considerarán como parte del Monto Invertido de Tenedores para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, a efecto de llevar a cabo Inversiones a través de los Vehículos de Inversión, el Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga de préstamos o financiamientos provenientes de terceros para realizar préstamos a dichos Vehículos de Inversión, en cuyo caso dichos préstamos de terceros no se considerarán como parte del Monto Invertido de Tenedores para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno.

(aa) El Administrador podría incurrir en un error al determinar el Porcentaje de Participación de los Tenedores y el Porcentaje de Participación de la Fideicomitente.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, tanto la Fideicomitente como los Tenedores participarán en los Pagos de Co-Inversión que deba realizar el Fideicomiso (los cuales incluyen pagos para llevar a cabo Inversiones o Inversiones de Seguimiento, pagos de Gastos de la Emisión Inicial, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, pagos para constituir, mantener o reconstituir la Reserva para Gastos, pagos de Gastos de Mantenimiento, y pagos de cualquier deuda del Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión) y en las Distribuciones que realice el Fideicomiso conforme a su respectivo Porcentaje de Participación. Conforme al Contrato de Fideicomiso, dichos Porcentajes de Participación serán calculados por el Administrador aplicando las fórmulas contenidas en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso y en la definición del término "Participación de la Fideicomitente". No obstante que el Fideicomiso prevé que dichos cálculos serán revisados con el Auditor Externo y el Representante Común, existe el riesgo de que el Administrador cometa un error al calcular dichos Porcentajes de Participación, y que dicho error no sea detectado por el Auditor Externo o el Representante Común.

Al 31 de diciembre de 2025 y años anteriores el Auditor Externo no ha sido requerido para realizar esta revisión.

vii) Riesgos relacionados con las estimaciones.

Las declaraciones contenidas en este Reporte Anual que no se refieran a hechos históricos, se basan en las expectativas, estimaciones, proyecciones, opiniones y convicciones actuales del Administrador. En virtud de que existen diversos riesgos, aspectos inciertos y otros factores tanto conocidos como desconocidos, los hechos o resultados reales o el desempeño real del Fideicomiso podrían llegar a diferir sustancialmente de los previstos o expresados en dichas declaraciones. En virtud de lo anterior, no debe depositarse una confianza indebida en las mismas. Además, al evaluar la información en materia de desempeño contenida en este Reporte Anual, los posibles inversionistas deben tener presente que los rendimientos reales generados por las inversiones que aún no se realizan dependerán, entre otros factores, de resultados de operación futuros, del valor de los activos respectivos y la situación del mercado al momento de enajenación, de las restricciones legales y contractuales aplicables a la transmisión de activos que podrían afectar la liquidez, de cualesquier costos relacionados con la celebración de las operaciones correspondientes, de la fecha y forma en que se lleve a cabo la venta y de las reservas con las que cuente el Fideicomiso, todo lo cual podría diferir de las presunciones y circunstancias en las que se basan las valuaciones utilizadas en la información en materia de desempeño contenida en este Reporte Anual. Por tanto, los rendimientos reales generados por dichas inversiones aun no realizadas podrían resultar sustancialmente distintos de los indicados en el presente Reporte Anual. No existe garantía de que los rendimientos generados por el Fideicomiso serán iguales o similares a los obtenidos o a los que se espera obtener de los Vehículos de Inversión patrocinados previamente por las afiliadas del Administrador.

viii) *Conflictos de intereses.*

Los posibles inversionistas deben estar conscientes de que en algunas ocasiones el Administrador y sus Afiliadas podrán tener conflictos de interés en relación con el Fideicomiso. A continuación, se incluye una descripción de algunos (mas no todos) de estos posibles conflictos de interés.

(a) *Asignación de las oportunidades de inversión; exclusividad.*

Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación o vencimiento del Periodo de Inversión, (ii) la fecha en que al menos el 100% del total del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; (iii) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, y (iv) la fecha en la que el Administrador deje de ser el Administrador del Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en el Contrato de Administración o por cualquier otra razón, ni el Administrador ni cualquier Asociado deberán realizar en nombre propio, inversión alguna consistente con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso bajo la cual 100% (cien por ciento) de los activos que constituyen dicha inversión se encuentren ubicados en México. La obligación de exclusividad prevista en este párrafo, no restringirá al Administrador o a los Asociados para adquirir cualquiera de las siguientes inversiones en su propio nombre: (1) inversiones que hayan sido rechazadas por (x) el Comité Técnico, en virtud de una votación de los Miembros Independientes o (y) la Asamblea de Tenedores, en caso de ser aplicable; (2) inversiones que requieran capital total menor a \$88,900,000.00 (ochenta y ocho millones novecientos mil Pesos 00/100); (3) inversiones respecto de las cuales el Fideicomiso tenga restricciones para realizar e inversiones que no se encuentren dentro de los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso, así como inversiones con una tasa interna de retorno proyectada (según sea determinada por el Administrador) que sea menor que el rango más bajo de las tasas internas de retorno previstas en los Lineamientos de Inversión; en el entendido, que para evitar cualquier duda, Ares o cualquiera de sus Asociados podrán llevar a cabo inversiones en activos que no sean inmuebles (incluyendo, sin limitación, inversiones en infraestructura o en activos relacionados con infraestructura) en México, en cuyo caso Ares deberá notificar al Comité Técnico de dichas inversiones; (4) inversiones que por su naturaleza sean inversiones pasivas; (5) inversiones en valores bursátiles; (6) inversiones realizadas por fideicomisos emisores de certificados de capital de desarrollo u otros vehículos de inversión en los que una o más Afiliadas del Administrador participen como co-inversionistas que hayan sido creados previo a la Fecha de Emisión Inicial, en la cual dichas Afiliadas están obligadas, sujeto a los términos estipulados en los fideicomisos emisores de certificados de capital de desarrollo u otros vehículos de inversión según corresponda, a presentar oportunidades de inversión que puedan caer dentro de sus respectivos lineamientos de inversión o bien que dispongan ciertas restricciones de inversión aplicables al Administrador o sus Afiliadas; (7) inversiones realizadas por el Fideicomiso CKD Planigrupo, por el Fideicomiso CKD Finsa y por el Fideicomiso CKD Finsa/Ares; (8) Activos Inmobiliarios que, con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso, sean administrados por o propiedad del Administrador, de Ares o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas; (9) Activos Inmobiliarios adquiridos o desarrollados por vehículos de inversión en los cuales el Administrador, Ares y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas tengan un participación minoritaria previa a la fecha del Contrato de Fideicomiso o adquiridos de conformidad con los numerales (6) o (7) anteriores; (10) expansiones hechas a, u otras inversiones adicionales o de seguimiento en, Activos Inmobiliarios que, con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso, sean administrados por o propiedad del Administrador, de Ares y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, o que sean adquiridos de conformidad con los numerales (6) o (7) anteriores; (11) inversiones realizadas por Vehículos Paralelos o Co-Inversionistas Terceros; (12) inversiones que hayan sido declaradas como inversiones reservadas por el Fideicomiso CKD Ares I en una asamblea de tenedores de dicho Fideicomiso CKD Ares I dentro de un plazo no mayor a 10 Días Hábiles a partir de la Fecha de Emisión Inicial, siempre y cuando las mismas sean notificadas a los Tenedores en la Asamblea Inicial; y (13) inversiones realizadas por Neil G. Bluhm, en Entidades de Apuestas que actualmente o en el futuro sean propietarias, desarrollen, operen o administren instalaciones de apuestas, incluyendo propiedades de usos múltiples, relacionadas con dichas instalaciones para apuestas e inversiones realizadas por cualquier Entidad de Apuestas, independientemente que dicha Entidad de Apuestas sea creada antes de o después de la Fecha de Emisión Inicial (entendiéndose que ni el señor Neil G. Bluhm, ni alguna de las Entidades de Apuestas estarán obligadas a presentar oportunidades al Fideicomiso para tener, desarrollar o administrar Entidades de Apuestas, incluyendo cualesquiera propiedades relacionadas con dichas Entidades de Apuestas).

Las obligaciones existentes bajo los acuerdos de co-inversión de las Afiliadas del Administrador en México a las que se hace referencia en el inciso (6) anterior incluyen, sin limitación, las siguientes:

- Bajo los términos de una inversión realizada por una Afiliada del Administrador en Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R.L. de C.V., la cual es una sociedad de administración y desarrollo hotelero ("GHSF"), el Administrador y sus Afiliadas deberán, sujeto a ciertas excepciones, presentar todas las oportunidades de inversión en hoteles que no estén legalmente atadas por un tercer administrador a dicho vehículo de co-inversión. En este sentido, el Administrador y sus Afiliadas no tienen la obligación de presentar dichas oportunidades al Fideicomiso y estarán limitadas para hacerlo. El Administrador y sus Afiliadas no están sujetas a ninguna otra restricción de inversión en el sector hotelero en México.
- Ciertas Afiliadas del Administrador participan en una co-inversión, que es propietaria de cuatro centros comerciales anclados por tiendas de autoservicio ubicados en el área metropolitana de la Ciudad de México y en Guadalajara, Puebla y Querétaro. De conformidad con los términos del contrato de co-inversión, las Afiliadas del Administrador no pueden invertir en ningún inmueble comercial ubicado en México que compita directamente con cualquiera de los inmuebles comerciales que pertenezcan en ese momento a dicho vehículo de co-inversión o estén siendo evaluados por la misma. Por lo tanto, en la medida en que alguna Afiliada del Administrador pretenda invertir en una propiedad de este tipo, deberá ofrecer dicha inversión a dicho vehículo de co-inversión y no estará obligada ni tendrá el derecho a ofrecer dicha inversión al Fideicomiso.
- Ciertas Afiliadas del Administrador han invertido en un fideicomiso conocido como Fideicomiso CKD Planigrupo. De conformidad con el contrato de co-inversión del Fideicomiso CKD Planigrupo, el Administrador y sus Afiliadas tienen prohibido realizar, salvo a través del CKD Planigrupo en (i) cualquier inversión en un supermercado cuyo desarrollo no se haya encomendado previamente a un desarrollador distinto de Planigrupo; y (ii) cualquier inversión en un supermercado que compita con cualquiera de las inversiones del Fideicomiso CKD Planigrupo (dentro de un radio de tres kilómetros) y, por lo tanto, el Administrador no estará obligado a ofrecer dicha oportunidad al Fideicomiso y podrá tener prohibido hacerlo. El Administrador y sus Afiliadas podrán realizar cualquier inversión de este tipo que haya sido rechazada por el Fideicomiso CKD Planigrupo (a menos

que la misma haya sido rechazada por los miembros del comité de inversiones del Fideicomiso CKD Planigrupo nombrados por Ares). El Administrador y sus Afiliadas no están sujetos a otro tipo de restricciones para invertir en centros comerciales cuyos formatos no incluyan supermercados. No obstante, las obligaciones de exclusividad anteriores con respecto al Fideicomiso son aplicables a las inversiones en centros comerciales bajo dichos otros formatos.

- Ciertas Afiliadas del Administrador han invertido en un fideicomiso conocido como Fideicomiso CKD Finsa. De conformidad con el contrato de co-inversión del Fideicomiso CKD Finsa, el Administrador y sus Afiliadas tienen prohibido invertir, salvo a través del Fideicomiso CKD Finsa, en cualquier (i) oportunidad de inversión en un inmueble industrial cuyo desarrollo no se haya encomendado previamente a un desarrollador distinto de Finsa; y (ii) cualquier inversión en un inmueble industrial que compita con cualquiera de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso CKD Finsa (dentro de un radio de 2.5 kilómetros) y, por lo tanto, el Administrador no estará obligado a ofrecer ninguna oportunidad de este tipo al Fideicomiso y podrá tener prohibido hacerlo. El Administrador y sus Afiliadas podrán realizar cualquier inversión de este tipo que haya sido rechazada por el Fideicomiso CKD Finsa (a menos que la misma haya sido rechazada por los miembros del comité de inversiones del Fideicomiso CKD Finsa nombrados por Ares). El Administrador y sus Afiliadas no están sujetos a otro tipo de restricciones para invertir en inmuebles industriales pertenecientes a entidades distintas de Finsa o desarrollados por entidades distintas de Finsa; no obstante, las obligaciones de exclusividad anteriormente mencionadas con respecto al Fideicomiso, son aplicables a las inversiones en proyectos industriales pertenecientes a otras entidades o desarrollados por las mismas.
- Ciertas Afiliadas del Administrador han invertido en un fideicomiso conocido como Fideicomiso CKD Finsa/Ares. De conformidad con el contrato de co-inversión del Fideicomiso CKD Finsa/Ares, los Vehículos de Walton Street no podrán (i) realizar aquellas inversiones que hayan sido rechazadas en el comité de inversión del Fideicomiso CKD Finsa/Ares por los miembros de dicho comité de inversión designados por Ares; en el entendido, que si una inversión que ha sido aprobada por el comité de inversión del Fideicomiso CKD Finsa/Ares es rechazada por el comité técnico o la asamblea de tenedores del Fideicomiso CKD Finsa/Ares, los Vehículos Walton Street podrán llevar a cabo dicha inversión por su cuenta, (ii) invertir en inmuebles industriales respecto de los cuales no exista un compromiso para ser desarrollados por un tercero distinto de Finsa como administrador, o (iii) invertir en inmuebles industriales que compitan con los inmuebles industriales de las inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso CKD Finsa/Ares en el momento en el que los Vehículos Walton Street lleven a cabo dicha inversión; en el entendido, que se considerará que un inmueble industrial compite con el Fideicomiso CKD Finsa/Ares, únicamente cuando el mismo esté ubicado en una distancia igual o menor a 2.5 (dos punto cinco) kilómetros de un inmueble industrial propiedad del Fideicomiso CKD Finsa/Ares. Adicionalmente, conforme al contrato de co-inversión del Fideicomiso CKD Finsa/Ares, Walton Street está obligado a someter cualquier oportunidad de una inversión en inmuebles industriales que cumpla con los lineamientos de inversión del Fideicomiso CKD Finsa/Ares a la aprobación del comité de inversión del Fideicomiso CKD Finsa/Ares siempre y cuando no exista un compromiso previamente existente para que dicha inversión sea desarrollada o administrada por un tercero distinto a Finsa.

(b) Vehículos Causahabientes

Adicionalmente, hasta lo que ocurra primero entre (i) la fecha de terminación o vencimiento del Periodo de Inversión, (ii) la fecha en que al menos el 80% del total del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; (iii) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, y (iv) la fecha en la que el Administrador deje de ser el Administrador del Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en el Contrato de Administración o por cualquier otra razón, ni el Administrador ni cualquier Asociado podrán constituir inversionistas en fondos de capital privado combinados “blindpool” de bienes inmuebles o fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como “certificados de capital de desarrollo” o “certificados bursátiles fiduciario inmobiliarios” en México, para invertir en México con objetivos de inversión primarios que sean sustancialmente similares a los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso; en el entendido, que la restricción contenida en el presente párrafo no aplicará respecto de (i) cualquier vehículo de inversión, fondo o fideicomiso creado por el Administrador o cualquiera de sus Asociados fuera de México, o (ii) cualquier vehículo de inversión, fondo o fideicomiso creado por el Administrador o cualquiera de sus Asociados que realizará inversiones fuera de México, o (iii) cualesquier vehículos causahabientes del Fideicomiso CKD Planigrupo, del Fideicomiso CKD Finsa y el Fideicomiso CKD Finsa/Ares en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, o (iv) fideicomisos de inversión en bienes raíces en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, que adquieran los activos del Fideicomiso CKD Planigrupo, del Fideicomiso CKD Finsa o del Fideicomiso CKD Finsa/Ares, respectivamente.

(c) Operaciones con partes relacionadas.

La participación de partes relacionadas del Administrador en ciertas operaciones crea posibles conflictos de intereses debido a que el Administrador podría tener un incentivo para favorecer a dichas entidades por encima del Fideicomiso.

- *Servicios.* De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador o sus subsidiarias o Partes Relacionadas tendrán el derecho de prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de 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.
- *Servicios Aprobados.* De conformidad con la Sección 9.3 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador, o sus subsidiarias o Afiliadas, tendrán el derecho de prestar al Fideicomiso los servicios descritos en el Anexo “F” del Contrato de Fideicomiso y recibir la contraprestación establecida por

dichos servicios en dicho anexo, en el entendido, que dichos servicios y la contraprestación correspondiente no requerirán aprobación adicional por parte del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

- *Adquisición de inversiones de Partes Relacionadas.* De conformidad con lo dispuesto en la cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá adquirir Activos Inmobiliarios de Partes Relacionadas del Administrador, sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, que incluyen la previa aprobación de dicha adquisición por los Miembros Independientes del Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores por medio del voto favorable de aquellos Tenedores que tengan el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación.
- *Co-inversiones con Partes Relacionadas.* De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 6.11(a) del Contrato de Fideicomiso, los Vehículos Paralelos pueden efectuar co-inversiones con el Fideicomiso, sujeto a la aprobación de los Miembros Independientes del Comité Técnico. En el supuesto de que se efectúe una co-inversión de este tipo, es posible que el Vehículo Paralelo y el Fideicomiso tengan intereses opuestos por lo que respecta a la toma de ciertas decisiones relacionadas con la co-inversión, incluyendo la fecha de sus gastos, la venta de ciertos activos y otras cuestiones, lo cual podría generar un conflicto de intereses para el Administrador al tener que evaluar dichos intereses contrapuestos. Los intereses del Vehículo Paralelo podrían ser opuestos a los del Fideicomiso debido a la existencia de términos opuestos, necesidades de diversificación y otras cuestiones.
- *Comisión por adquisición.* La existencia de una comisión por adquisición puede crear un incentivo para que el Administrador haga Inversiones en nombre del Fideicomiso que de otra forma no llevaría a cabo en ausencia de dicha comisión.

(d) Decisiones del Administrador.

Debido a la Distribución por Desempeño, el Administrador tendrá un interés personal en los recursos netos derivados de la venta, el refinanciamiento o la amortización de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. En virtud de que el momento de pago y el monto de dichos recursos recibidos por, o destinados para, el Administrador dependerán de algunas decisiones adoptadas por el mismo, incluyendo, entre otras, las relativas al posible refinanciamiento o venta de una determinada propiedad, la fecha de dicha venta o refinanciamiento, la posible reinversión de los recursos respectivos en nuevas propiedades o en las propiedades existentes, la creación o conservación de reservas razonables, el uso de ciertas partidas fiscales, la fecha de ciertos gastos y el nivel de amortización de la deuda, la toma de dichas decisiones podría resultar en un conflicto de interés para el Administrador. La existencia de la Distribución por Desempeño podría motivar al Administrador realizar por cuenta del Fideicomiso inversiones más especulativas que las que realizaría si dicha retribución basada en el desempeño no existiera.

(e) Diversidad de inversionistas.

Es posible que entre los Tenedores se encuentren personas o entidades que tengan intereses opuestos en relación con las inversiones, los aspectos fiscales y otras cuestiones relacionadas con su participación en el Fideicomiso. Estos intereses opuestos de los distintos inversionistas pueden estar relacionados con, o derivar de, la naturaleza de las inversiones realizadas por el Fideicomiso, la estructuración de la adquisición de las inversiones del Fideicomiso y la fecha de enajenación de sus inversiones. Dicha estructuración de las inversiones podría dar como resultado que los distintos Tenedores obtengan distintos rendimientos. En consecuencia, podrían surgir conflictos de intereses con respecto a las decisiones adoptadas por el Administrador, incluyendo por lo que respecta a la naturaleza o estructuración de las inversiones, que podrían beneficiar a un determinado Tenedor en mayor medida que a otro, especialmente respecto de la situación fiscal individual de un Tenedor. Al seleccionar y estructurar inversiones apropiadas para el Fideicomiso, el Administrador considerará los objetivos de inversión y fiscales del Fideicomiso en su integridad, y no está requerido a considerar los objetivos de inversión, fiscales u otros, de los Tenedores en lo individual.

(f) Administración del Fideicomiso.

Las funciones del Administrador serán desempeñadas por los funcionarios y empleados del Administrador y sus Afiliadas. Sujeto a lo dispuesto en la cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, dichos funcionarios y empleados, incluyendo los directivos, únicamente destinarán al Fideicomiso la cantidad de tiempo que estimen razonablemente necesaria y, de tiempo en tiempo, tendrán conflictos de intereses en cuanto a la distribución de su tiempo, servicios y funciones entre el Fideicomiso y el de otras entidades creadas por el Administrador y sus Afiliadas o relacionadas con el Administrador y sus Afiliadas.

(g) Conflicto de Interés.

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 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. Si 2/3 de los Miembros Independientes del Comité Técnico notifican al Administrador y al Fiduciario por escrito que han determinado que dicho Conflicto de Interés del Comité Técnico existe, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicha operación.

(h) Otras Relaciones.

Ares y sus afiliadas tienen relaciones existentes y potenciales con un número significativo de corporaciones, instituciones e individuos en materias relacionadas con sus negocios e inversiones. Como resultado de estas relaciones, el Administrador puede enfrentarse con conflictos de interés relacionados con operaciones que involucren una inversión del Fideicomiso con dichas personas, incluyendo respecto de la contraprestación ofrecida por, y las obligaciones de, dichas personas. Al

determinar si se llevará a cabo una inversión particular por parte del Fideicomiso, estas relaciones podrían ser consideradas por el Administrador, y podrían existir inversiones potenciales que no sean llevadas a cabo en vista de dichas relaciones. Como resultado, no puede asegurarse que todas las oportunidades de inversiones potenciales identificadas por el Administrador serán ofrecidas al Fideicomiso.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A la fecha del presente Reporte Anual el Fideicomiso no ha emitidos valores, inscritos en el RNV o listado en otro mercado, distintos a los Certificados emitidos en virtud de la Emisión Inicial y de las Emisiones Adicionales.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

A la fecha del presente Reporte Anual no ha habido ninguna modificación significativa a los derechos que amparan los Certificados.

Destino de los fondos, en su caso:

Al 31 de diciembre de 2025, el Fiduciario ha utilizado los fondos recibidos en la Cuenta General y en la Cuenta de Llamadas de Capital, derivados de la Emisión Inicial y de las Emisiones Adicionales, respectivamente, para: (i) pagar los Gastos de la Emisión Inicial, (ii) constituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría (iii) pagar los Gastos de Mantenimiento y (iv) realizar las Inversiones descritas en el presente Reporte Anual en la sección “2) ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN. – a) Patrimonio del Fideicomiso. – i) Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos”.

Destino	Monto
Ingresos por intereses	97,230,194
Gastos de la Emisión Inicial	59,468,145
Reserva para Gastos y Reserva para Gastos de Asesoría	14,500,000
Inversiones	(346,270,346)
Gastos de operación	832,214,017
Recuperación ISR	874,416
Recuperación de IVA	71,379,781
Remanente	31,980,416

Documentos de carácter público:

Toda la información contenida en el presente 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 del 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 y/o cualquiera de sus anexos podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. A solicitud de los Tenedores, se le entregarán copias del presente documento en las oficinas del Fiduciario al Tenedor que así lo solicite por escrito.

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Administrador será:

Yosef Wiznitzer Eilemberg
Tel. (55) 2747-3608
Av. Paseo de las Palmas 1005, Piso 7,
Alcaldía Miguel Hidalgo,
Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, México, C.P. 11000
Correo electrónico: ywiznitzer@aresmgmt.com

Los datos de contacto por parte del Fiduciario son:

AVP- Ana Erika Martínez / VP- Gabriel Arroyo Chávez
Tel. (55) 5063 3900
Campos Eliseos 1, Rincón del Bosque,
Bosque de Chapultepec I Secc, Miguel Hidalgo, 11580
Ciudad de México, Ciudad de México.
Correo electrónico: dbmextrust@Banco Multiva.com

Los datos de contacto por parte del Representante Común son:

Esteban Manuel Serrano Hernández y/o Lic. Alejandra Tapia Jiménez
Tel. 55 5230 0296/55 5231 0161
Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9
Col. Juárez, Ciudad de México, C.P. 06600
Correo electrónico: emserranoh@monex.com.mx / altapia@monex.com.mx

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

Véase secciones “Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos”, “Desempeño de los activos”, “Composición de la totalidad de los activos al cierre del período”, “Variación en saldo y en número de activos”, “Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento”, “Garantía sobre los activos”, “Cargas y limitaciones”, “Desempeño de los valores emitidos”, “Contratos y acuerdos”, “Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones, y en su caso, desinversiones”, “Valuaciones”, “Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomiende dichas funciones”, “Información relevante del período”, “Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores”, “Asamblea general de tenedores”, “Auditores externos de la estructura de la operación”, y “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés”.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso cuenta con las siguientes inversiones en proyectos:

- El 17 de junio de 2019, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso Irrevocable con actividades empresariales FID/3222, del cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva) es fiduciario, a través del cual se realizará la operación de un hotel en Litibú, estado de Nayarit.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$100,441,991; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 son de \$43,787,235.

- El 24 de abril de 2017, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso Irrevocable de Administración CIB/2745 (“CIB/2745”), del cual Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple México es Fiduciario. En esa misma fecha, el CIB/2745, con una participación del 99.97%, en conjunto con el Fideicomiso de Gastos CIB/2022 (“CIB/2022”), con una participación del 0.03%, constituyeron la entidad Prestadora de Servicios WSC-Litibú, S. de R.L. de C.V. (“Prestadora”).

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$13,515,307, al patrimonio de Prestadora.

- El 1 de noviembre de 2016, el Fideicomiso (con una participación del 100%), celebró el contrato de Fideicomiso FID/2652; del cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva) actúa como fiduciario, a través del cual se realizó la compra de un hotel en Litibú, estado de Nayarit, transacción que fue completada el 24 de enero de 2017.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$1,764,921,423 al patrimonio del Fideicomiso FID/2652; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso Al 31 de diciembre de 2025 son de \$502,640,360.

- El 22 de septiembre de 2015, el Fideicomiso (con una participación del 82.79%) celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Maestro con Actividad Empresarial número CIB/2366 (CIB/2366) del cual Banco Multiva actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevarán a cabo inversiones a través de un Sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual el fideicomiso CIB/2366 (con una participación del 60.39%) celebró el 22 de septiembre de 2015 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2367 (CIB/2367) del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial de 78 departamentos en una sola fase.

El 25 de septiembre de 2015, el Fideicomiso en conjunto con el socio desarrollador, realizaron una aportación al fideicomiso CIB/2367, para la adquisición del terreno. El valor del terreno más gastos de adquisición es de \$43,383,502.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$26,381,617, al patrimonio del fideicomiso CIB/2366; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$42,437,270.

Al 31 de diciembre de 2025 se han vendido la totalidad de las unidades condominales del complejo residencial por lo que el proyecto se encuentra desinvertido.

- El 20 de agosto de 2014, el Fideicomiso (con una participación del 95.94%) celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2082 (CIB/2082) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevan a cabo inversiones a través de un Sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 24 de agosto un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/1836 (F/1836) del cual Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de dos portafolios de inmuebles para uso industrial en una proporción del 47.97% del valor de adquisición, 50.00% es invertido por el Fideicomiso Irrevocable Finsa CKD número F/2817 (antes F/307262) y el 2.03% restante, es invertido por otro socio.

Para llevar a cabo estas inversiones, el 24 de septiembre de 2014, el fideicomiso F/1836 celebró 5 contratos de Fideicomisos Irrevocables con Actividades Empresariales con los números CIB/2018, CIB/2019, CIB/2103, CIB/2104 y CIB/2141 y el 11 de diciembre de 2015 el CIB/2403, de los cuales Banco Multiva, actúa como fiduciario. El 13 de enero de 2017 se formó un nuevo fideicomiso CIB/2691 con la finalidad de ser un vehículo para la venta de reserva de territorial e inmuebles, durante los meses de marzo, junio y diciembre de 2017 se realizaron las primeras ventas de este tipo. El 19 de enero de 2018 el fideicomiso F/1836 celebró un nuevo contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividad Empresarial con número CIB/2918, con la finalidad de ser otro fideicomiso de proyecto para la venta de reserva de territorial. Durante el mes de marzo se realizó la venta de una fracción de la reserva territorial.

- El 12 de noviembre de 2014, el Fideicomiso realizó una aportación al fideicomiso CIB/2082 para la adquisición del 47.97% de un portafolio de 10 edificios industriales localizados en el Estado de Nuevo León. El monto de adquisición fue por una cantidad de US\$94,000,000 más gastos de cierre. La inversión de este portafolio se realizó en el fideicomiso CIB/2018.

Al 31 de diciembre de 2025, la aportación por parte del Fideicomiso a dicho fideicomiso CIB/2082 es de \$314,128,419; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$404,904,061.

- El 9 de diciembre de 2014, el Fideicomiso realizó nuevamente aportaciones al fideicomiso CIB/2082 para la adquisición del 47.97% de un portafolio de 35 edificios industriales y reserva territorial localizados en los Estados de Baja California Norte, Chihuahua y Tamaulipas. El monto de adquisición fue por una cantidad de US\$302,000,000 más gastos de cierre, cantidad que se compone tanto de capital como de deuda. La inversión de este portafolio se realizó en 5 fideicomisos: CIB/2019, CIB/2103, CIB/2104, CIB/2141 y CIB/2403. Durante el ejercicio de 2016 se realizaron aportaciones para la adquisición de un terreno para la construcción de un edificio industrial en Tijuana, Baja California y para el desarrollo de un edificio industrial en Reynosa, Tamaulipas, el cual está sobre una fracción de la reserva territorial adquirida en diciembre de 2014. En el 2018, se terminaron las obras de dos edificios industriales, uno ubicado en Tijuana y el otro en Ciudad Juárez. Actualmente, se está desarrollando un edificio industrial en Ciudad Juárez, Chihuahua y un edificio industrial en Tijuana, Baja California, el cual está sobre una fracción de la reserva territorial adquirida en diciembre de 2014.

Al 31 de diciembre de 2025, la aportación por parte del Fideicomiso al fideicomiso CIB/2082 es de \$1,404,329,160; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$3,181,994,643.

El 20 de noviembre de 2019 se concluyó el proceso de desinversión total del portafolio industrial, consistente en la venta de 49 edificios, con superficie total aproximada de 8.6 millones de pies cuadrados y ciertas reservas territoriales.

- El 11 de agosto de 2014, el Fideicomiso celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Actividades Empresariales número CIB/2022 ("Fideicomiso de gastos CIB/2022") del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. Este fideicomiso fue creado con el objetivo de realizar gastos relacionados con la evaluación de nuevas inversiones, de conformidad con lo que se establece en el contrato de constitución del Fideicomiso.

La aportación por parte del Fideicomiso al Fideicomiso de Gastos CIB/2022 al 31 de diciembre de 2025 es de \$39,199,498; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$1,132.

- El 22 de octubre de 2014, el Fideicomiso celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2130 (CIB/2130) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevará a cabo una inversión de oficinas para arrendamiento e inversiones residenciales para venta.

- Para la inversión de oficinas para arrendamiento se creó un Sub-fideicomiso de proyecto y se celebró, el 22 de diciembre de 2014, un contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2186 (CIB/2186) en donde Banco Multiva, actúa como fiduciario. La inversión consistió en el desarrollo de un complejo de oficinas para arrendamiento en el sur de la Ciudad de México. El Fideicomiso aportó los recursos necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto, mientras que el terreno fue aportado por el socio desarrollador. El acuerdo de negocios fue que dichas aportaciones otorgarían al Fideicomiso y al socio desarrollador el derecho al 70% y 30%, respectivamente, de los derechos fideicomisarios del fideicomiso CIB/2186.

El 25 de noviembre de 2019, se llevó a cabo la desinversión de este proyecto de oficinas.

- El 2 de marzo de 2016, el fideicomiso CIB/2130 celebró (con una participación del 70%), a través de un sub-fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Maestro con Actividad Empresarial número CIB/2381 (CIB/2381) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevarán a cabo inversiones residenciales a través de otros sub-fideicomisos de proyecto, para lo cual el fideicomiso CIB/2381 (con una participación del 100%) ha celebrado los siguientes contratos de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales:

- Fideicomiso número CIB/2490 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistirán en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial al sur de la Ciudad de México, en la zona de Pedregal.
- Fideicomiso número CIB/2382 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistirán en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial en la zona de la Condesa, Ciudad de México.
- Fideicomiso número CIB/2509 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial en la zona de la Condesa, Ciudad de México. Al 31 de diciembre del 2019 se encuentra desinvertido en su totalidad.
- Fideicomiso número CIB/2579 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en el desarrollo de un complejo residencial en Puebla.

La aportación por parte del Fideicomiso al fideicomiso CIB/2130 al 31 de diciembre de 2025 es de \$705,694,837; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$943,473,759.

- El 2 de diciembre de 2014, el Fideicomiso celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número CIB/2164 (CIB/2164) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario.

- a) En este fideicomiso se llevó a cabo una inversión a través de un sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 15 de diciembre de 2014 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2177 (CIB/2177) donde Banco Multiva, actúa también como fiduciario; dicha inversión consiste en la adquisición de cinco terrenos para el desarrollo de un complejo residencial al sur de la Ciudad de México con una proporción del 50% del valor de adquisición, mientras que el 50% restante es invertido por el socio desarrollador.

El 18 de diciembre de 2014, el Fideicomiso en conjunto con el socio desarrollador, realizaron una aportación al fideicomiso CIB/2177, para la adquisición de cuatro de los cinco terrenos. El valor de los cuatro terrenos más gastos de adquisición es de \$194,473,100. El 3 de julio de 2015 se finalizó el proceso de adquisición del quinto terreno, el valor del terreno más gastos de adquisición es de \$2,708,239. La participación del fideicomiso CIB/2164 en dicha Co-inversión es del 50%.

En diciembre del 2021 se firmó un contrato de compra venta donde se acuerda con un Comprador la intención de adquirir el Subcondominio 2, de conformidad con los términos y sujeto. En abril del 2022 se firmó la escritura de venta por un valor de \$192,012,000.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$233,130,237 al patrimonio del Fideicomiso CIB/2177, lo que corresponde al 100% del compromiso total, asimismo los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$34,908,668.

- b) En este fideicomiso se llevó a cabo una inversión a través de un sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 20 de julio de 2016 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2576 (CIB/2576) donde Banco Multiva, actúa también como fiduciario; dicha inversión consiste en un desarrollo de uso mixto, para Oficinas y Residencial en la zona de Santa Fe en la Ciudad de México, con una proporción del 50% del valor de adquisición, mientras que el 50% restante es invertido por el socio desarrollador.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$598,822,772, al patrimonio del Fideicomiso CIB/2576, asimismo los retorno de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$178,215.

- El 17 de diciembre de 2013, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto y celebró el contrato de Fideicomiso de Administración F/01057; con fecha 11 de abril de 2014 se celebró el convenio modificatorio y de reexpresión para quedar como Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/01057 del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. Este fideicomiso de proyecto adquirió, a través de la entidad Walton Street México Reforma, S. de R. L. de C. V., las acciones representativas del capital social de Bear, S. A. de C. V., por un monto de US\$60,000,000, cuyo principal activo es un inmueble utilizado como hotel en la Ciudad de México, transacción que fue completada el 19 de diciembre de 2013.

La aportación por parte del Fideicomiso a WSC CKD Fideicomiso F/01057 al 31 de diciembre de 2025 es de \$954,645,162; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$1,656,806,984.

El 1 de agosto de 2017 se llevó a cabo la desinversión de este proyecto.

Al 31 de diciembre de 2025 se ha cumplido con el plan de negocio del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso ha realizado Distribuciones en efectivo a los Tenedores por la cantidad de \$3,909,560,133 y al Fideicomitente por \$195,439,868, ambas correspondientes a reembolsos de capital.

Al 31 de diciembre de 2025, se han realizado distribuciones a los tenedores y fideicomitente por impuestos federales pagados por un importe de \$291,951,384.

Al 31 de diciembre de 2025, 2023 y 2022, el Fideicomiso tiene las siguientes participaciones en los vehículos de inversión:

Inversiones Al 31 de diciembre de 2025:

Inversiones	%	Valor razonable Diciembre 31, 2024	Aportaciones patrimonio	Retornos patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable Diciembre 31, 2025	Cifras históricas acumuladas	
							Aportaciones	Retornos (*)
WSC CKD Fideicomiso F/01057	100.00	-	-	-	-	-	954,645,162	1,656,806,984
WSC CKD Fideicomiso CIB/2082 ⁽¹⁾	91.11	1,497,254	-	(7,845)	(1,489,409)	-	1,718,457,579	3,586,898,704
WSC CKD Fideicomiso CIB/2652 ⁽²⁾	100.00	2,351,789,171	6,885,130	(10,009,187)	(208,355,589)	2,140,309,525	1,878,878,721	546,427,595
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130	70.00	20,281,099	1,789,379	(5,404,536)	4,695,610	21,361,553	705,694,837	943,473,759
Fideicomiso CW Marcs CIB/2576	50.00	511,164,625	-	(6,739)	(43,598,127)	467,559,759	598,822,772	178,215
Otros		95,799,367	911,927	(27,232)	(26,452,202)	70,231,860	298,711,352	77,347,070
		2,980,531,517	9,586,436	(15,455,539)	(275,199,717)	2,699,462,697	6,155,210,423	6,811,132,327

(*) Incluyen distribuciones del Impuesto sobre la renta (ISR) a favor por un monto de \$292,336,211 al 31 de diciembre de 2025.

(1) Incluye las inversiones de WSC CKD Fideicomiso Verde CIB/2082 y WSC CKD Fideicomiso Ferrari CIB/2082

(2) Incluye las inversiones de WSC CKD Fideicomiso FID/2652, WSC CKD Fideicomiso FID/3222y Prestadora de Servicios WSC-Litibú, S. de R. L. de C. V.

Inversiones al 31 de diciembre de 2024:

Inversiones	%	Valor razonable Diciembre 31, 2023	Aportaciones patrimonio	Retornos patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable Diciembre 31, 2024	Cifras históricas acumuladas	
							Aportaciones	Retornos (*)
WSC CKD Fideicomiso F/01057	100.00	-	-	-	-	-	954,645,162	1,656,806,984
WSC CKD Fideicomiso CIB/2082 ⁽¹⁾	95.94	1,396,636	-	(1,857)	102,475	1,497,254	1,718,457,579	3,586,890,859
WSC CKD Fideicomiso FID/2652 ⁽²⁾	100.00	2,063,725,182	-	(28,038,196)	316,102,185	2,351,789,171	1,871,993,591	536,418,408
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130	70.00	59,523,316	673,058	(20,155,985)	(19,759,289)	20,281,100	703,905,458	938,069,223

Fideicomiso CW Marcs CIB/2576	82.79	524,483,622	-	(2,190)	(13,316,807)	511,164,625		598,822,772	171,476
Otros		41,086,364	72,378,853	(3,182,201)	(14,483,649)	95,799,367		297,799,425	77,319,838
		2,690,215,120	73,051,911	(51,380,429)	268,644,915	2,980,531,517		6,145,623,987	6,795,676,788

- (*) Incluyen distribuciones del Impuesto sobre la renta (ISR) a favor por un monto de \$276,880,672 Al 31 de diciembre de 2025.
- (1) Incluye las inversiones de WSC CKD Fideicomiso Verde CIB/2082 y WSC CKD Fideicomiso Ferrari CIB/2082
- (2) Incluye las inversiones de WSC CKD Fideicomiso FID/2652, WSC CKD Fideicomiso FID/3222y Prestadora de Servicios WSC-Litibú, S. de R. L. de C. V.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso realizó las valuaciones a valor razonable por la inversión que realizó en el fideicomiso de proyecto WSC CKD Fideicomiso F/01057, de acuerdo con su porcentaje de participación determinada por el valuador independiente, por un importe total de 0. La metodología de valuación utilizada es cuantificar el monto del efectivo y de ciertos pasivos corrientes restantes.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el fideicomiso de proyecto WSC CKD Fideicomiso CIB/2082, de acuerdo con su porcentaje de participación por un importe total de \$0 y una pérdida de valuación de \$1,489,409. El 20 de noviembre de 2020 se concretó la venta de la totalidad de los inmuebles; con la venta se liquidaron pasivos y préstamos bancarios, la mayor parte de los recursos de dicha venta se distribuyeron. La metodología de valuación utilizada es cuantificar el monto del efectivo y de ciertos pasivos corrientes restantes.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el fideicomiso de proyecto WSC CKD Fideicomiso FID/2652 por un importe total de \$2,140,309,525 y una pérdida derivada de la valuación de \$208,355,589. La metodología de valuación utilizada es el enfoque de costos que se asemeja al valor de mercado.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el fideicomiso de proyecto WSC CKD Fideicomiso CIB/2130, de acuerdo con su porcentaje de participación determinada por el valuador independiente, por un importe total de \$21,361,553 y una utilidad derivada de la valuación de \$4,695,610. La metodología de valuación utilizada, inicialmente, es el enfoque de costos que se asemeja al valor de mercado y en los proyectos que han alcanzado un 80% de su venta, la metodología de valuación utilizada es el enfoque de costos que se asemeja al valor de mercado. El 26 de noviembre de 2020 se concretó la venta del inmueble de oficinas, con la venta se liquidaron pasivos y préstamos bancarios, la mayor parte de los recursos de dicha venta se distribuyeron. Al 31 de diciembre de 2025, la inversión se compone principalmente de proyectos residenciales.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el fideicomiso de proyecto WSC CKD Fideicomiso CIB/2576 por un importe total de \$467,559,759 y una pérdida derivada de la valuación de \$43,598,127. La metodología de valuación utilizada es el enfoque de costos que se asemeja al valor de mercado.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en los otros fideicomisos de proyecto por un importe total de \$70,231,860 y una pérdida derivada de la valuación de \$26,452,202. La metodología de valuación utilizada, inicialmente, es el enfoque de costos que se asemeja al valor de mercado y en los proyectos que han alcanzado un 80% de su venta, la metodología de valuación utilizada es el enfoque de ingresos (flujos de caja descontados).

Los cambios en el valor razonable de la inversión en los fideicomisos de proyecto entre un periodo y otro son producto principalmente de los siguientes factores: i) Adquisiciones nuevas, ii) Construcción y mejoras, iii) Fluctuaciones en el tipo de cambio y iv) Cambios en las condiciones de mercado.

El efectivo y equivalentes de efectivo tienen vencimiento diario y son de disposición inmediata. Al cierre de los ejercicios de 2025, 2024, y 2023 se integran de la siguiente manera:

Al 31 de diciembre de 2025

<u>Institución:</u>	<u>Tasa anual promedio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Saldo</u>	<u>Tipo de operación</u>
BBVA Bancomer, S. A.	6.58%	Diario	\$ 72,861,777	Valores Gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	8,635,668	Valores Gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.44%	Diario	719,774	Valores Gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	172,152	Valores Gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	92,836	Valores Gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	58,996	Valores Gubernamentales
Total de Inversiones en Valores			82,541,203	

Otras cuentas bancarias	28,755,816
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 111,297,019

Al 31 de diciembre de 2024

Institución:	Tasa anual promedio	Vencimiento	Saldo	Tipo de operación
BBVA Bancomer, S. A.	9.34%	Diario	\$ 67,615,273	Valores Gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	8.80%	Diario	8,453,117	Valores Gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	9.17%	Diario	669,074	Valores Gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	8.80%	Diario	160,587	Valores Gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	8.80%	Diario	86,599	Valores Gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	8.80%	Diario	55,032	Valores Gubernamentales
Total de Inversiones en Valores			77,039,682	
Otras cuentas bancarias			46,091,096	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo			\$ 123,130,778	

Desempeño de los activos

A continuación, se presentan los rendimientos generados por el Fideicomiso, expresados en Pesos mexicanos, durante el ejercicio 2025:

Concepto	Importes
Ingresos:	
Cambio en el valor razonable de la inversión en vehículos de proyectos no consolidables	(275,199,717)
Ingresos por intereses	6,305,414
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	(2,513,174)
Total de Ingresos	(271,407,477)
Gastos de operación:	
Otros gastos administrativos	4,789,413
Total gastos	4,789,413
(Disminución) incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$ (276,196,890)

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)											
Estados separados de situación financiera											
31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023											
(Pesos)											
Activo	2025	2024	2023	Pasivo	2025	2024	2023				

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	111,297,019	123,130,778	187,710,239	Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.	\$	-	243,403	12,604,680
Impuesto al valor agregado por recuperar		36,874,874	36,311,121	35,248,738					
Impuesto sobre la renta por distribuir a tenedores y fideicomitentes		432,102	360,016	190,953	Cuentas por pagar		1,113,870	1,113,870	1,113,870
					Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		2,846,952,822	3,138,976,159	2,899,646,500
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		2,699,462,697	2,980,531,517	2,690,215,120	Compromisos y contingencias				
Total del activo	\$	2,848,066,692	3,140,333,432	2,913,365,050	Total del pasivo	\$	2,848,066,692	3,140,333,432	2,913,365,050

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)				
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes				
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
		2025	2024	2023
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al inicio del período	\$	3,138,976,159	2,899,646,500	2,935,514,668
(Disminución) incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes del período		(276,196,890)	273,731,782	10,782,316
Distribuciones efectuadas durante el período		(15,826,447)	(34,402,123)	(46,650,484)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del período	\$	2,846,952,822	3,138,976,159	2,899,646,500

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)				
Estados separados de flujos de efectivo				
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
		2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:				
(Disminución) incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$	(276,196,890)	273,731,782	10,782,316
Partidas relacionadas con actividades de operación:				
Intereses a favor		(6,305,414)	(7,668,324)	(14,415,188)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta		2,513,174	(5,384,425)	14,014,395
Distribución por desempeño		-	-	(111,467,093)
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		275,199,717	(268,644,915)	61,947,721
Subtotal		(4,789,413)	(7,965,882)	(39,137,849)
Intereses cobrados		6,305,414	7,668,324	14,415,188
Impuestos por recuperar		(1,006,747)	(1,433,290)	(6,328,681)
Cuentas por pagar		-	-	(67,354,976)
Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.		(243,403)	(12,361,277)	(8,353,913)
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		(9,586,436)	(73,051,911)	(2,793,943)
Reembolso de fideicomisos de proyecto		-	17,180,150	97,817,201
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación		(9,320,585)	(69,963,886)	(11,736,973)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:				

Reembolso de capital		-	-	(35,000,000)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		-	-	(35,000,000)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(9,320,585)	(69,963,886)	(46,736,973)
Efectivo al inicio del período		123,130,778	187,710,239	248,461,607
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo		(2,513,174)	5,384,425	(14,014,395)
Efectivo al final del período	\$	111,297,019	123,130,778	187,710,239

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo	
Activos	Importes
<u>Activo :</u>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	111,297,019
Impuestos a favor (IVA por recuperar e ISR por distribuir)	36,874,874
Impuesto sobre la renta por distribuir a tenedores y fideicomitentes	432,102
Inversión en vehículos de proyecto no consolidables	2,699,462,697
Total de activos	<u>\$ 2,848,066,692</u>

Información adicional sobre el rubro “Inversión en vehículos de proyecto no consolidables” se describe en el presente Reporte Anual en la sección “2) ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN. – a) Patrimonio del Fideicomiso. – i) Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos”.

Activo	Sector	Ubicación geográfica	Estatus
F/01057	Hotel	CDMX	Desinvertido al 31 de diciembre 2025
CIB/2082	Industrial	Varios estados del norte de México	Desinvertido al 31 de diciembre 2025
FID/2652	Hotel	Nayarit	Invertido
CIB/ 2130	Oficinas y residencial	CDMX y Puebla	Oficinas y un residencial desinvertidos al 31 de diciembre 2025, el resto de los activos continúan invertidos
CIB/ 2164	Oficinas y residencial	CDMX	Invertidos
CIB/2366	Residencial	CDMX	Desinvertido al 31 de diciembre 2025

Variación en saldo y en número de activos

Para el Fideicomiso, el ejercicio 2013 fue el año de constitución e inicio de operaciones.

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso tiene las siguientes participaciones en los vehículos de inversión:

Inversiones Al 31 de diciembre de 2025:

Inversiones	%	Valor razonable Diciembre 31, 2024	Aportaciones patrimonio	Retornos patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable Diciembre 31, 2025	Cifras históricas acumuladas	
							Aportaciones	Retornos (*)
WSC CKD Fideicomiso F/01057	100.00	-	-	-	-	-	954,645,162	1,656,806,984
WSC CKD Fideicomiso CIB/2082 ⁽¹⁾	91.11	1,497,254	-	(7,845)	(1,489,409)	-	1,718,457,579	3,586,898,704
WSC CKD Fideicomiso CIB/2652 ⁽²⁾	100.00	2,351,789,171	6,885,130	(10,009,187)	(208,355,589)	2,140,309,525	1,878,878,721	546,427,595
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130	70.00	20,281,099	1,789,379	(5,404,536)	4,695,610	21,361,553	705,694,837	943,473,759
Fideicomiso CW Marcs CIB/2576	50.00	511,164,625	-	(6,739)	(43,598,127)	467,559,759	598,822,772	178,215
Otros		95,799,367	911,927	(27,232)	(26,452,202)	70,231,860	298,711,352	77,347,070
		2,980,531,517	9,586,436	(15,455,539)	(275,199,717)	2,699,462,697	6,155,210,423	6,811,132,327

- (*) Incluyen distribuciones del Impuesto sobre la renta (ISR) a favor por un monto de \$292,336,211 al 31 de diciembre de 2025.
- (1) Incluye las inversiones de WSC CKD Fideicomiso Verde CIB/2082 y WSC CKD Fideicomiso Ferrari CIB/2082
- (2) Incluye las inversiones de WSC CKD Fideicomiso FID/2652, WSC CKD Fideicomiso FID/3222 y Prestadora de Servicios WSC-Litibú, S. de R. L. de C. V.

Inversiones al 31 de diciembre de 2024:

Inversiones	%	Valor razonable Diciembre 31, 2023	Aportaciones patrimonio	Retornos patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable Diciembre 31, 2024	Cifras históricas acumuladas	
							Aportaciones	Retornos (*)
WSC CKD Fideicomiso F/01057	100.00	-	-	-	-	-	954,645,162	1,656,806,984
WSC CKD Fideicomiso CIB/2082 ⁽¹⁾	95.94	1,396,636	-	(1,857)	102,475	1,497,254	1,718,457,579	3,586,890,859
WSC CKD Fideicomiso FID/2652 ⁽²⁾	100.00	2,063,725,182	-	(28,038,196)	316,102,185	2,351,789,171	1,871,993,591	536,418,408
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130	70.00	59,523,316	673,058	(20,155,985)	(19,759,289)	20,281,100	703,905,458	938,069,223
Fideicomiso CW Marcs CIB/2576	82.79	524,483,622	-	(2,190)	(13,316,807)	511,164,625	598,822,772	171,476
Otros		41,086,364	72,378,853	(3,182,201)	(14,483,649)	95,799,367	297,799,425	77,319,838
		2,690,215,120	73,051,911	(51,380,429)	268,644,915	2,980,531,517	6,145,623,987	6,795,676,788

(*) Incluyen distribuciones del Impuesto sobre la renta (ISR) a favor por un monto de \$276,880,672 al 31 de diciembre de 2025.

(1) Incluye las inversiones de WSC CKD Fideicomiso Verde CIB/2082 y WSC CKD Fideicomiso Ferrari CIB/2082

(2) Incluye las inversiones de WSC CKD Fideicomiso FID/2652, WSC CKD Fideicomiso FID/3222y Prestadora de Servicios WSC-Litibú, S. de R. L. de C. V.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso cuenta con las siguientes inversiones en proyectos:

- El 17 de junio de 2019, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso Irrevocable con actividades empresariales FID/3222 ("FID/3222"), del cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva) es fiduciario, a través del cual se realizará la operación de un hotel en Litibú, estado de Nayarit.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$100,441,991; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 son de \$43,787,235.

- El 24 de abril de 2017, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso Irrevocable de Administración CIB/2745 ("CIB/2745"), del cual Banco Multiva es Fiduciario. En esa misma fecha, el CIB/2745, con una participación del 99.97%, en conjunto con el Fideicomiso de Gastos CIB/2022 ("CIB/2022"), con una participación del 0.03%, constituyeron la entidad Prestadora de Servicios WSC-Litibú, S. de R.L. de C.V. ("Prestadora").

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$13,515,307, al patrimonio de Prestadora.

- El 1 de noviembre de 2016, el Fideicomiso (con una participación del 100%), celebró el contrato de Fideicomiso FID/2652; del cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva) actúa como fiduciario, a través del cual se realizó la compra de un hotel en Litibú, estado de Nayarit, transacción que fue completada el 24 de enero de 2017.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$1,764,921,423 al patrimonio del Fideicomiso FID/2652; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso Al 31 de diciembre de 2025 son de \$502,640,360.

- El 22 de septiembre de 2015, el Fideicomiso (con una participación del 82.79%) celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Maestro con Actividad Empresarial número CIB/2366 (CIB/2366) del cual Banco Multiva actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevarán a cabo inversiones a través de un Sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual el fideicomiso CIB/2366 (con una participación del 60.39%) celebró el 22 de septiembre de 2015 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2367 (CIB/2367) del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial de 78 departamentos en una sola fase.

El 25 de septiembre de 2015, el Fideicomiso en conjunto con el socio desarrollador, realizaron una aportación al fideicomiso CIB/2367, para la adquisición del terreno. El valor del terreno más gastos de adquisición es de \$43,383,502.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$26,381,617, al patrimonio del fideicomiso CIB/2366; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$42,437,270.

Al 31 de diciembre del 2019 se han vendido la totalidad de las unidades condominales del complejo residencial por lo que el proyecto se encuentra desinvertido.

- El 20 de agosto de 2014, el Fideicomiso (con una participación del 95.94%) celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2082 (CIB/2082) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevan a cabo inversiones a través de un Sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 24 de agosto un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/1836 (F/1836) del cual Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de dos portafolios de inmuebles para uso industrial en una proporción del 47.97% del valor de adquisición, 50.00% es invertido por el Fideicomiso Irrevocable Finsa CKD número F/2817 (antes F/307262) y el 2.03% restante, es invertido por otro socio.

Para llevar a cabo estas inversiones, el 24 de septiembre de 2014, el fideicomiso F/1836 celebró 5 contratos de Fideicomisos Irrevocables con Actividades Empresariales con los números CIB/2018, CIB/2019, CIB/2103, CIB/2104 y CIB/2141 y el 11 de diciembre de 2015 el CIB/2403, de los cuales Banco Multiva, actúa como fiduciario. El 13 de enero de 2017 se formó un nuevo fideicomiso CIB/2691 con la finalidad de ser un vehículo para la venta de reserva de territorial e inmuebles, durante los meses de marzo, junio y diciembre de 2017 se realizaron las primeras ventas de este tipo. El 19 de enero de 2018 el fideicomiso F/1836 celebró un nuevo contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividad Empresarial con número CIB/2918, con la finalidad de ser otro fideicomiso de proyecto para la venta de reserva de territorial. Durante el mes de marzo se realizó la venta de una fracción de la reserva territorial.

- El 12 de noviembre de 2014, el Fideicomiso realizó una aportación al fideicomiso CIB/2082 para la adquisición del 47.97% de un portafolio de 10 edificios industriales localizados en el Estado de Nuevo León. El monto de adquisición fue por una cantidad de US\$94,000,000 más gastos de cierre. La inversión de este portafolio se realizó en el fideicomiso CIB/2018.

Al 31 de diciembre de 2025, la aportación por parte del Fideicomiso a dicho fideicomiso CIB/2082 es de \$314,128,419; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$404,904,061.

- b. El 9 de diciembre de 2014, el Fideicomiso realizó nuevamente aportaciones al fideicomiso CIB/2082 para la adquisición del 47.97% de un portafolio de 35 edificios industriales y reserva territorial localizados en los Estados de Baja California Norte, Chihuahua y Tamaulipas. El monto de adquisición fue por una cantidad de US\$302,000,000 más gastos de cierre, cantidad que se compone tanto de capital como de deuda. La inversión de este portafolio se realizó en 5 fideicomisos: CIB/2019, CIB/2103, CIB/2104, CIB/2141 y CIB/2403. Durante el ejercicio de 2016 se realizaron aportaciones para la adquisición de un terreno para la construcción de un edificio industrial en Tijuana, Baja California y para el desarrollo de un edificio industrial en Reynosa, Tamaulipas, el cual está sobre una fracción de la reserva territorial adquirida en diciembre de 2014. En el 2018, se terminaron las obras de dos edificios industriales, uno ubicado en Tijuana y el otro en Ciudad Juárez. Actualmente, se está desarrollando un edificio industrial en Ciudad Juárez, Chihuahua y un edificio industrial en Tijuana, Baja California, el cual está sobre una fracción de la reserva territorial adquirida en diciembre de 2014.

Al 31 de diciembre de 2025, la aportación por parte del Fideicomiso al fideicomiso CIB/2082 es de \$1,404,329,160; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$3,181,994,643.

El 20 de noviembre de 2019 se concluyó el proceso de desinversión total del portafolio industrial, consistente en la venta de 49 edificios, con superficie total aproximada de 8.6 millones de pies cuadrados y ciertas reservas territoriales.

- El 11 de agosto de 2014, el Fideicomiso celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Actividades Empresariales número CIB/2022 ("Fideicomiso de gastos CIB/2022") del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. Este fideicomiso fue creado con el objetivo de realizar gastos relacionados con la evaluación de nuevas inversiones, de conformidad con lo que se establece en el contrato de constitución del Fideicomiso.

La aportación por parte del Fideicomiso al Fideicomiso de Gastos CIB/2022 al 31 de diciembre de 2025 es de \$39,199,498; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$1,132.

- El 22 de octubre de 2014, el Fideicomiso celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2130 (CIB/2130) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevará a cabo una inversión de oficinas para arrendamiento e inversiones residenciales para venta.

- a) Para la inversión de oficinas para arrendamiento se creó un Sub-fideicomiso de proyecto y se celebró, el 22 de diciembre de 2014, un contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2186 (CIB/2186) en donde Banco Multiva, actúa como fiduciario. La inversión consistirá en el desarrollo de un complejo de oficinas para arrendamiento en el sur de la Ciudad de México. El Fideicomiso aportará los recursos necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto, mientras que el terreno será aportado por el socio desarrollador. El acuerdo de negocios es que dichas aportaciones otorgarán al Fideicomiso y al socio desarrollador el derecho al 70% y 30%, respectivamente, de los derechos fideicomisarios del fideicomiso CIB/2186.

El 25 de noviembre de 2019, se llevó a cabo la Desinversión de este proyecto de oficinas.

- b) El 2 de marzo de 2016, el fideicomiso CIB/2130 celebró (con una participación del 70%), a través de un sub-fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Maestro con Actividad Empresarial número CIB/2381 (CIB/2381) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevarán a cabo inversiones residenciales a través de otros sub-fideicomisos de proyecto, para lo cual el fideicomiso CIB/2381 (con una participación del 100%) ha celebrado los siguientes contratos de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales:

- Fideicomiso número CIB/2490 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistirán en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial al sur de la Ciudad de México, en la zona de Pedregal.
- Fideicomiso número CIB/2382 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistirán en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial en la zona de la Condesa, Ciudad de México.
- Fideicomiso número CIB/2509 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial en la zona de la Condesa, Ciudad de México. Al 31 de diciembre del 2019 se encuentra desinvertido en su totalidad.
- Fideicomiso número CIB/2579 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en el desarrollo de un complejo residencial en Puebla.

La aportación por parte del Fideicomiso al fideicomiso CIB/2130 Al 31 de diciembre de 2025 es de \$705,694,837; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$943,473,759.

- El 2 de diciembre de 2014, el Fideicomiso celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número CIB/2164 (CIB/2164) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario.

- a) En este fideicomiso se llevó a cabo una inversión a través de un sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 15 de diciembre de 2014 un

contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2177 (CIB/2177) donde Banco Multiva, actúa también como fiduciario; dicha inversión consiste en la adquisición de cinco terrenos para el desarrollo de un complejo residencial al sur de la Ciudad de México con una proporción del 50% del valor de adquisición, mientras que el 50% restante es invertido por el socio desarrollador.

El 18 de diciembre de 2014, el Fideicomiso en conjunto con el socio desarrollador, realizaron una aportación al fideicomiso CIB/2177, para la adquisición de cuatro de los cinco terrenos. El valor de los cuatro terrenos más gastos de adquisición es de \$194,473,100. El 3 de julio de 2015 se finalizó el proceso de adquisición del quinto terreno, el valor del terreno más gastos de adquisición es de \$2,708,239. La participación del fideicomiso CIB/2164 en dicha Co-inversión es del 50%.

En diciembre del 2021 se firmó un contrato de compra venta donde se acuerda con un Comprador la intención de adquirir el Subcondominio 2, de conformidad con los términos y sujeto. En abril del 2022 se firmó la escritura de venta por un valor de \$192,012,000.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$233,130,237 al patrimonio del Fideicomiso CIB/2177, lo que corresponde al 100% del compromiso total, asimismo los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$34,908,668.

- b) En este fideicomiso se llevó a cabo una inversión a través de un sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 20 de julio de 2016 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2576 (CIB/2576) donde Banco Multiva, actúa también como fiduciario; dicha inversión consiste en un desarrollo de uso mixto, para Oficinas y Residencial en la zona de Santa Fe en la Ciudad de México, con una proporción del 50% del valor de adquisición, mientras que el 50% restante es invertido por el socio desarrollador.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$598,822,772, al patrimonio del Fideicomiso CIB/2576. Asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa fecha son de \$178,215.

- El 17 de diciembre de 2013, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto y celebró el contrato de Fideicomiso de Administración F/01057; con fecha 11 de abril de 2014 se celebró el convenio modificatorio y de reexpresión para quedar como Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/01057 del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. Este fideicomiso de proyecto adquirió, a través de la entidad Walton Street México Reforma, S. de R. L. de C. V., las acciones representativas del capital social de Bear, S. A. de C. V., por un monto de US\$60,000,000, cuyo principal activo es un inmueble utilizado como hotel en la Ciudad de México, transacción que fue completada el 19 de diciembre de 2013.

La aportación por parte del Fideicomiso a WSC CKD Fideicomiso F/01057 Al 31 de diciembre de 2025 es de \$954,645,162; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$1,656,806,984.

El 1 de agosto de 2017 se llevó a cabo la desinversión de este proyecto.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Durante el periodo reportado no existieron activos en proceso de recuperación.

Garantías sobre los activos

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no tiene contratados financiamientos directos con terceros, sin embargo, algunos de los fideicomisos y Sub-fideicomisos de proyecto se encuentran apalancados con deuda contratada con instituciones financieras misma que se encuentra garantizada, entre otros, con los activos adquiridos. Para mayor detalle véase nota 1 (g, h, i, j y k) del **ANEXO A** Estados Financieros Auditados de Ares Real Estate México CKD Número F/6209

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no ha contratado créditos; sin embargo, los vehículos a través de los cuales invierte han contratado deuda. Al cierre de 2025 los Vehículos de Inversión respectivos están al corriente en el pago de capital e intereses de los créditos contratados.

A continuación, se presenta un resumen de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso a través de los Vehículos y Sub-Vehículos de Inversión al 31 de diciembre de 2025:

WSC CKD FIDEICOMISO LITIBU FID/2652

- Monto del Préstamo: Hasta US\$100,000,000.

- Monto Dispuesto: US\$100,000,000.
- Monto Adeudado: US\$87,552,160.
- Plazo de Vigencia: disposición del crédito en un plazo de 5 años a partir del 23 de noviembre de 2022.
- Fecha de Vencimiento: 5 años a partir de la primera disposición
- Institución Otorgante del Préstamo: Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Banorte.
- Monto del Préstamo: Hasta US\$68,785,909.
- Monto Dispuesto: US\$68,785,909.
- Monto Adeudado: US\$0.
- Plazo de Vigencia: disposición del crédito en un plazo de 24 meses a partir del 9 de febrero de 2018
- Fecha de Vencimiento: 15 años a partir de la primera disposición
- Institución Otorgante del Préstamo: Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo
- Garantías: Garantía Hipotecaria
- Monto del Préstamo: Hasta US\$3,500,000
- Monto Dispuesto: US\$0
- Plazo de Vigencia: disposición del crédito en un plazo de 6 meses a partir del 17 de febrero de 2021
- Fecha de Vencimiento: 13 años a partir de la fecha de disposición. El fideicomiso no dispuso de la línea de crédito en pesos, por lo que fue cancelada el 18 de septiembre de 2020.
- Institución Otorgante del Préstamo: Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo
- Garantías: Garantía Hipotecaria

WSC CKD CIB/2177

- Monto del Préstamo: Hasta \$360,000,000.
- Monto Dispuesto: \$360,000,000
- Monto Adeudado: \$0.
- Plazo de Vigencia: 42 meses.
- Fecha de Vencimiento: 9 de diciembre 2022.
- Institución Otorgante del Préstamo: Banco Invex, S. A. Grupo Financiero
- Garantías: Garantía Hipotecaria.

WSC CKD CIB/2576

- Monto del Préstamo: Hasta MN \$690,570,557.00
- Monto Dispuesto: \$358,202,149.
- Monto Adeudado: \$0.
- Plazo de Vigencia: 82 meses a partir de la firma del contrato.
- Fecha de Vencimiento: 30 de marzo 2025
- Institución Otorgante del Préstamo: Banco Santander (México), S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México.
- Garantías: Garantía Hipotecaria.

Cargas y limitaciones

Durante el periodo reportado no existen cargas o limitaciones en el Fideicomiso.

Desempeño de los valores emitidos

El 29 de diciembre de 2023 se realizó una distribución en efectivo a los Tenedores por \$33,333,333.33 (treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres pesos 33/100), distribución por flujos de refinanciamiento de proyecto hotelero y ventas de unidades de proyectos residenciales.

El 3 de julio de 2023 se realizó una distribución en efectivo a los Tenedores por \$67,533,747.72 (sesenta y siete millones quinientos treinta y tres mil setecientos cuarenta y siete pesos 72/100), distribución entrega de ISR pagado por cuenta de los tenedores no contribuyentes y recuperado durante 2021 y 2022.

El 28 de diciembre de 2022 se realizó una distribución en efectivo a los Tenedores por \$333,333,333.33, y al Fideicomitente por \$16,666,667.67, distribución por reembolso de capital.

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 no se registran distribuciones a los Tenedores y al Fideicomitente durante dicho ejercicio.

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 no se registran distribuciones a los Tenedores y al Fideicomitente durante dicho ejercicio.

El 27 de diciembre de 2019 se realizó una distribución en efectivo a los Tenedores por \$761,904,800, y al Fideicomitente por \$38,095,200, distribución por reembolso de capital.

El 29 de noviembre de 2019 se realizó una distribución en efectivo a los Tenedores por \$1,428,600,000 y al Fideicomitente por \$71,400,000, distribución por reembolso de capital.

El 30 de septiembre de 2019 se realizó una distribución en efectivo a los Tenedores por \$100,002,000 y al Fideicomitente por \$ 4,998,000, distribución por reembolso de capital.

El 05 de junio de 2019 se realizó una distribución en efectivo a los Tenedores por \$285,720,000 y al Fideicomitente por \$14,280,000, distribución por recursos derivados de la operación, venta de unidades condominales, venta de tierra excedente, y refinanciamientos de ciertos Vehículos de Inversión.

El 2 de octubre de 2017 se realizó una distribución en efectivo a los Tenedores por \$666,666,667, y al Fideicomitente por \$33,333,333, distribución por reembolso de capital.

El 30 de septiembre de 2015 se realizó una distribución en efectivo a los Tenedores por \$300,000,000 y al Fideicomitente por \$15,000,000, correspondientes a reembolsos de capital.

Adicionalmente, el Fideicomiso ha realizado Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomitente por un total de \$306,566,991 correspondientes a distribuciones de ISR a favor generado durante los ejercicios terminados Al 31 de diciembre de 2025, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013.

WSMXCK 13	
Total Capital Llamado	4,548,572,617
Total Capital Distribuido	(4,105,000,000)
Valor Nominal	422,407,836
Total Títulos	676,886
Valor Nominal x Título	624
Número de Fideicomiso	6209
Fechas de Emisión	10 de octubre de 2013 / 8,740 Total de Certificados en circulación 7 de noviembre de 2014 / 38,449 Total de Certificados en circulación 23 de febrero de 2015 / 48,159 Total de Certificados en circulación 14 de junio de 2016 / 80,152 Total de Certificados en circulación 27 de diciembre de 2016 / 104,142 Total de Certificados en circulación 20 de abril de 2017 / 379,333 Total de Certificados en circulación 21 de agosto de 2020 / 491,311 Total de Certificados en circulación 17 de agosto de 2022 / 676,886 Total de Certificados en circulación

Contratos y acuerdos:

A continuación, se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso que pudieren ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles

Constitución del Fideicomiso:

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso Irrevocable "Ares Real Estate México CKD Número F/6209" de fecha 7 de octubre de 2013, celebrado entre Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar (la "**Fideicomitente**"); Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.) como administrador ("**Administrador**"); Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, 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.

Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso que pudieren ser del interés de los inversionistas de los Certificados Bursátiles.

(i) **Patrimonio del Fideicomiso.**

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial, cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (c) los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; (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 pagaré 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) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las Inversiones Permitidas; (h) 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; (i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y (j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos 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.

(ii) **Fines del Fideicomiso.**

Los fines del Contrato de 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 el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación (i) realizar Inversiones a través de Vehículos de Inversión creados en México conforme a lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de 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 Segunda del Contrato de Administración), le instruya al Fiduciario por escrito (en cada caso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso), 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 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 y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; 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 la Emisión Inicial y oferta pública 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; (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 listar los Certificados en el RNV, llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública 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 mantener el registro de los Certificados en la BMV; (e) mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso; (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; (h) llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con la cláusula 7.1 del contrato del Fideicomiso, y llevar a cabo las Emisiones, incluyendo, sin limitación, las Emisiones Adicionales correspondientes a dichas Llamadas de Capital; (i) llevar a cabo la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVII; (j) contratar a KPMG, Cárdenas Dosal, S.C., como Auditor Externo, y sustituir a dicho Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas 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; (k) contratar y, en su caso, sustituir al Valuador Independiente de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas 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; (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 Documentos de la Emisión, incluyendo de

forma enunciativa mas no limitativa, la obligación de hacer Distribuciones a los Tenedores y a la Fideicomitente conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, la de pagar los Gastos de la Emisión Inicial, la de pagar los Gastos de Mantenimiento, la de pagar los Gastos de Inversión y la de pagar la Comisión por Administración, 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 el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los 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)** invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas; **(p)** conforme a las instrucciones del Administrador, abrir 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 de Fideicomiso, otorgar en favor de Mauricio Eduardo Deschamps González, Claudia Sánchez Martínez y Eduardo Medina Zapata, **(i)** 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 el 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 Secretaría de Hacienda y Crédito Público y **(ii)** 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 cuando sea instruido para tales efectos; **(s)** de conformidad con las instrucciones del Administrador, otorgar en favor del Contador del Fideicomiso y de Mauricio Eduardo Deschamps González, Claudia Sánchez Martínez y Eduardo Medina Zapata, para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder general para actos de administración, de conformidad con lo establecido en el segundo y cuarto párrafos del Artículo 2554 del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo el 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 Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como revocar los poderes otorgados cuando sea instruido para tales efectos; **(t)** conforme a las instrucciones del Comité Técnico, celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, (con la comparecencia del Representante Común), y otorgar los poderes que se establecen en el Contrato de Administración; en el entendido, que cualquier poder para actos de dominio y para suscribir, emitir, aceptar, endosar y garantizar títulos de crédito de conformidad con el artículo 9 de la LGTOC requerirá ser ejercido conjuntamente por 2 (dos) apoderados que cuenten con las mismas facultades; **(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 (después de la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador) de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso (incluyendo lo establecido en el Anexo "A") o en el Contrato de Administración; **(v)** según sea el caso, celebrar un Contrato de Administración Sustituto con un administrador sustituto, con la comparecencia del Representante Común, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración; **(w)** de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, según se requiera conforme a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, 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; 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, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, según se requiera conforme al inciso (f)(vi) de la Cláusula 4.1 o al inciso (l)(ix) de la Cláusula 4.2 del contrato del Fideicomiso, según sea el caso, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (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 Asesores Independientes a solicitud del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, 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 de este Contrato, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el mismo; **(dd)** 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 artículo 23, 24 y demás aplicables de la LFIORPI, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; **(ee)** 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; **(ff)** en general, llevar a

cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable.

(iii) **Asambleas de Tenedores.**

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

- (i) Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores 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, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (ii) Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común. Las Asambleas de Tenedores 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) Tanto el Administrador, como 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 solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Asimismo, cualquiera de los Miembros Independientes del Comité Técnico también tendrá derecho de solicitar al Representante Común que convoque una Asamblea de Tenedores, pero únicamente a efecto de que dicho Miembro Independiente pueda informar a la Asamblea de Tenedores respecto de cualquier evento de importancia que dicho Miembro Independiente considere deba ser revelado a la Asamblea de Tenedores; 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 mismo 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. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 30 (treinta) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez competente, a petición del Administrador o de los Tenedores solicitantes, según sea el caso, podrá expedir la convocatoria respectiva.
- (iv) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en Emisnet, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse y deberán declarar expresamente si dicha orden del día incluye cualesquiera de los siguientes puntos: (1) la aprobación de cualquier Inversión, Reinversión o adquisición que se pretenda llevar a cabo cuando dicha Inversión, Reinversión o adquisición represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, y (2) la aprobación de cualesquiera modificaciones a la Comisión por Administración o cualesquier otras cantidades pagaderas al Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o con el Contrato de Administración, o la compensación pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Dicha revelación deberá efectuarse el mismo día en que se publique la convocatoria correspondiente.
- (v) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábiles 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 la 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, el Representante Común asentará en el acta respectiva el retiro o ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados de dichos Tenedores no computarán para el quórum de votación de los puntos pendientes a tratar en dicha Asamblea de Tenedores.
- (vi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores.
- (vii) 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 interno de posiciones 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.
- (viii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión.
- (ix) 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.

- (x) La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común para revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.
- (xi) Las resoluciones unánimes aprobadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados 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.
- (xii) El Administrador, la Fideicomitente, 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.

(b) Aprobación de Inversiones y Reinversiones. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad para **(i)** aprobar cualesquier Inversión, Reinversión o adquisición que pretendan realizarse cuando dicha Inversión o Reinversión represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; **en el entendido**, que una serie de Inversiones, Reinversiones o adquisiciones relacionadas que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 24 (veinticuatro) meses contados a partir de que se concrete la primera operación que por sus características pudieran considerarse como una sola, serán tratadas como una sola Inversión o adquisición para dichos efectos; y **en el entendido**, **además**, que **(y)** si el precio para cualquier Inversión, Reinversión o adquisición de activos, propiedades o derechos que deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores conforme al presente inciso (b) incrementa en 5% (cinco por ciento) o más del precio previamente aprobado por la Asamblea de Tenedores conforme al presente inciso (b), se requerirá de una nueva aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo dicha Inversión, Reinversión o adquisición de activos al nuevo precio, y **(z)** si la tasa interna de retorno proyectada para cualquier Inversión, Reinversión o adquisición de activos, propiedades o derechos que deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores conforme al presente inciso (b) (según la misma sea calculada por el Administrador a su entera discreción) disminuye en un monto mayor a 300 (trescientos) puntos base respecto de la tasa interna de retorno proyectada presentada a la Asamblea de Tenedores cuando dicha Inversión, Reinversión o adquisición fue previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores conforme al presente inciso (b), se requerirá de una nueva aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo dicha Inversión, Reinversión o adquisición de activos; o **(ii)** aprobar el destino de los recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión. La información que se presente a la Asamblea de Tenedores en relación con cualquier Inversión, Reinversión o adquisición que deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores conforme al presente inciso (b) deberá incluir las comisiones de cualesquiera desarrolladores terceros que vayan a participar en relación con dicha Inversión, Reinversión o adquisición.

(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 BMV y Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos del inciso (c) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(d) 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, 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 (g) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar sobre decisiones respecto a la remoción del Administrador.

(e) Remoción del Administrador sin Causa. La Asamblea de Tenedores, con la aprobación de aquellos Tenedores que representen al menos 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación, podrán 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 (g) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar sobre decisiones respecto a la remoción del Administrador.

(f) Facultades Adicionales de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

- (i)** discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Representante Común de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3 del contrato de Fideicomiso; **en el entendido**, que para dichos efectos, la Asamblea de Tenedores deberá cumplir con los quórums establecidos en el artículo 220 de la LGTOC;
- (ii)** discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso;
- (iii)** discutir y, en su caso, aprobar la terminación anticipada del Fideicomiso, según sea propuesto y aprobado por el Administrador, en caso de que se cumplan cada uno de los siguientes tres 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 los montos adeudados al Administrador removido de conformidad con el Contrato de Administración hayan sido pagados en su totalidad); **en el entendido**, que en el caso de que dicha terminación

- anticipada del Fideicomiso sea aprobada de conformidad con este inciso, todo el efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso será distribuido a los Tenedores y a la Fideicomitente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso previo a la terminación del Fideicomiso;
- (iv) discutir, y en su caso aprobar cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión (una vez que dicha Inversión haya sido aprobada por el Administrador);
 - (v) discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera modificaciones a los Lineamientos de Inversión que hayan sido propuestas por el Administrador y previamente aprobadas por el Comité Técnico;
 - (vi) discutir y, en su caso, aprobar (x) cualquier préstamo individual, refinanciamiento, o cualquier otro endeudamiento por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, incurrido de manera directa o indirecta, que sea equivalente a un monto igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que para efectos de la limitación contenida en este inciso (x), no serán consideradas como endeudamiento cualesquier garantías de terminación de obra (*completion guarantee*) o garantías por ciertos incumplimientos (*non-recourse carve-out guarantee*) otorgadas por el Fideicomiso o por cualquier Vehículo de Inversión; (y) cualesquier préstamos, refinanciamientos u otro endeudamiento del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión que exceda o de cualquier forma sea inconsistente con los Límites de Apalancamiento aplicables (una vez que dicho financiamiento haya sido aprobado por el Administrador); y (z) cualquier operación financiera derivada con fines de cobertura a ser celebrada por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso cuando el costo del contrato de cobertura respectivo sea igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión;
 - (vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a los Límites de Apalancamiento (una vez que dicha modificación haya sido aprobada por el Administrador), sujeto en todo caso a las excepciones contenidas en el inciso (c) de la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso que no requieren la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores;
 - (viii) discutir y, en su caso, aprobar una extensión, o la terminación anticipada, del Periodo de Inversión conforme a la Cláusula 6.4(a) del Contrato de Fideicomiso.
 - (ix) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Administración, sujeto a lo establecido en la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso así como cualquier modificación en los esquemas de compensación y comisiones pagaderas por el Fideicomiso en favor del Administrador, los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso), o cualquier tercero;
 - (x) discutir y, en su caso, aprobar la adquisición de Activos Inmobiliarios de Partes Relacionadas del Administrador de conformidad con la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido; que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a votar en ninguna Asamblea de Tenedores en relación con dicho asunto y no se tomarán en cuenta para los quóruns de instalación y votación requeridos para dicha Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.1 (g) del Contrato de Fideicomiso;
 - (xi) discutir y, en su caso, aprobar operaciones e inversiones con Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión, de la Fideicomitente, 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 Segunda del Contrato de Administración, u operaciones que representen un Conflicto de Interés, siempre que las mismas hayan sido previamente aprobadas por el Comité Técnico; en el entendido, que (1) los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar en cualquier Asamblea de Tenedores respecto de dicho asunto, de conformidad con la Cláusula 4.1(g); y (2) cualquier resolución que apruebe dicha operación será válida con el voto favorable de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados representados en dicha Asamblea de Tenedores; y en el entendido, además, que (A) cualesquier Inversiones 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 (xi), y (B) las Inversiones realizadas por el Fideicomiso con un Vehículo Paralelo y/o Co-Inversionista Tercero de conformidad con la Cláusula 6.11 del contrato de Fideicomiso 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 (xi); 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 Monto Máximo de la Emisión de conformidad con la Cláusula 4.1(b), 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) del Monto Máximo de la Emisión (pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión) de conformidad con la Cláusula 4.2(I)(ii);
 - (xii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a los Documentos de la Emisión (incluyendo, sin limitación, el Acta de Emisión), sujeto a las disposiciones de la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso (y, en el caso del Acta de Emisión, también sujeto a las disposiciones de la Cláusula Décima Cuarta de dicha Acta de Emisión);
 - (xiii) discutir y, en su caso, calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
 - (xiv) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier extensiones a la vigencia de la Emisión establecida en el Título, en caso de resultar aplicable, conforme a lo establecido en la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso; y
 - (xv) cualesquiera otras facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso.

(g) Quórum de Instalación y Votación; Competidores; Conflictos de Interés. (i) Quóruns. Salvo que el Contrato de Fideicomiso expresamente requiera una quórum de instalación distinto o que la Ley Aplicable expresamente requiera una quórum de instalación superior para la instalación de una Asamblea de Tenedores, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en la misma cuando menos el 66 2/3% (sesenta y seis y dos tercios por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores, en el entendido, que una Asamblea de Tenedores se considerará válidamente instalada en segunda o ulteriores convocatorias cuando se encuentre presente la mayoría de los Certificados en circulación con derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores. Salvo que el Contrato de Fideicomiso expresamente requiera una quórum de votación distinto o que la Ley Aplicable expresamente requiera una quórum de votación superior para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, todas las resoluciones de la Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de cuando menos el 66 2/3% (sesenta y seis y dos tercios por ciento) de los Certificados presentes en dicha Asamblea de Tenedores, ya sea en primera o ulterior convocatoria. Independientemente de los requerimientos de quórum anteriores, cualquier votación respecto a la remoción del Administrador requerirá el voto de por lo menos la mayoría, para el caso de remoción con causa, y de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento), para el caso de remoción sin causa, de todos los Certificados en circulación. Los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no serán considerados

para determinar el quórum de instalación y votación en asambleas relacionadas con la remoción del Administrador; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto a la remoción del Administrador. **(ii) Competidores.** Los Tenedores, por el hecho de adquirir Certificados emitidos conforme al Contrato de Fideicomiso en ese acto convienen que a cualesquier Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso 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(f)(x), 4.1(f)(xi) y 6.8(a) del Contrato de Fideicomiso (en el entendido que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no serán tomados en cuenta para determinar el quórum de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores respecto de dichos asuntos) **(iii) Conflictos de Interés.** 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 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. Si 2/3 (dos terceras partes) de los Miembros Independientes del Comité Técnico notifican al Administrador y al Fiduciario (con copia al Representante Común) por escrito que han determinado que dicho Conflicto de Interés existe, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicha operación.

(iv) **Comité Técnico.**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, el Contrato de Fideicomiso establece un comité técnico (el “Comité Técnico”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del mismo.

(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. Hasta donde sea del conocimiento de los Funcionarios Clave del Administrador, al momento de la designación de miembros del Comité Técnico por el Administrador, ninguno de dichos miembros deberá haber sido condenado o encontrarse sujeto 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 “C”** 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(h) del Contrato de Fideicomiso.

(c) Designación de Miembros del Comité Técnico por los Tenedores. 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:

- (i) 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 que dichos Tenedores deberán presentar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencien la cantidad de Certificados de los cuales dichos Tenedores son propietarios. La Asamblea de Tenedores en la que se apruebe dicha designación deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes. 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 interno de posiciones 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.
- (ii) 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.
- (iii) El derecho de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) 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.

(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 presente Cláusula, 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, en cuyo caso dicha designación o nombramiento surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, o **(ii)** dentro de una Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, o **(iii)** dentro de una Asamblea de Tenedores, en cuyo caso dicha designación o remoción 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 deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes. 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) Funciones del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá las siguientes funciones: **(i)** en la Sesión Inicial, discutir y, en su caso, **(1)** aprobar el registro en el RNV y la oferta pública de los Certificados emitidos en la Emisión Inicial, **(2)** instruir al Fiduciario para que lleve a cabo el registro de los Certificados de la Emisión Inicial en el RNV y lleve a cabo la oferta pública de dichos Certificados conforme al numeral (1) anterior, **(3)** aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales del Fideicomiso, en términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “D”, en el entendido, que dichos Lineamientos de Inversión iniciales deberán ser ratificados en una sesión posterior del Comité Técnico en la que tengan la oportunidad de participar los miembros designados por los Tenedores conforme a lo establecido en el inciso (c) de esta Cláusula 4.2 Contrato de Fideicomiso, **(4)** instruir al Fiduciario para que celebre el Contrato de Administración con el Administrador y con el Representante Común, **(5)** aprobar el otorgamiento de los poderes a los que hace referencia la Cláusula Sexta del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, **(6)** aprobar los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de dominio y, en su caso, de administración, y **(7)** aprobar la inversión del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(ii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión, Reinversión o adquisición de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión); en el entendido, que **(1)** una serie de Inversiones, Reinversiones o adquisiciones relacionadas que se lleven a cabo a través de varias operaciones simultáneas o sucesivas durante un período de 24 (veinticuatro) meses contado a partir de la primera operación que por sus características pudieran considerarse como una sola, serán tratadas como una sola Inversión, Reinversión o adquisición para dichos efectos; **(2)** si el precio de cualquier Inversión, Reinversión o adquisición de activos, propiedades o derechos que deba ser aprobada por el Comité Técnico conforme al presente numeral (ii) incrementa en un 5% (cinco por ciento) o más del precio previamente aprobado por el Comité Técnico conforme al presente numeral (ii), se requerirá una nueva aprobación por parte del Comité Técnico para llevar a cabo dicha Inversión, Reinversión o adquisición de activos, propiedades o derechos al nuevo precio (en el entendido, de que si debido a dicho aumento en el precio la Inversión, Reinversión o adquisición de activos, propiedades o derechos llega a representar el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso; **(3)** si la tasa interna de retorno proyectada para cualquier Inversión, Reinversión o adquisición de activos, propiedades o derechos que deba ser aprobada por el Comité Técnico conforme al presente numeral (ii) (según la misma sea calculada por el Administrador a su entera discreción) disminuye en un monto mayor a 300 (trescientos) puntos base respecto de la tasa interna de retorno proyectada presentada a al Comité Técnico cuando dicha Inversión, Reinversión o adquisición fue previamente aprobada por el Comité Técnico, se requerirá de una nueva aprobación por parte del Comité Técnico conforme al presente numeral (ii) para llevar a cabo dicha Inversión, Reinversión o adquisición de activos; y **(4)** la información que se presente al Comité Técnico en relación con cualquier Inversión, Reinversión o adquisición que requiera ser presentada al Comité Técnico para aprobación conforme al Contrato, deberá incluir las comisiones de cualesquiera desarrolladores terceros que vayan a participar en relación con dicha Inversión, Reinversión o adquisición;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Desinversión de activos, bienes o derechos, que tenga un valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión;

(iv) discutir, y en su caso, aprobar operaciones e inversiones con Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión, de la Fideicomitente, 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 Segunda del Contrato de Administración, u operaciones que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho asunto, y en el entendido; además, que **(A)** cualesquier Inversiones 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 del Comité Técnico requerida en términos del presente numeral (iv), y **(B)** las Inversiones realizadas por el Fideicomiso con un Vehículo Paralelo y/o Co-Inversionista Tercero de conformidad con la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso no se considerará como una operación con Partes Relacionadas o como una operación que representa un Conflicto de Interés para efectos de la aprobación del Comité Técnico requerida en términos del presente numeral (iv); 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 Monto Máximo de la Emisión de conformidad con la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso (b), 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) del Monto Máximo de la Emisión (pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión) de conformidad con la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso (l)(ii);

(v) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Valuador Independiente; 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;

(vi) discutir y, en su caso, aprobar la designación de cualquier Valuador Inmobiliario; 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;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Auditor Externo; 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;

(viii) discutir, y en su caso, aprobar cualquier otro asunto sometido al Comité Técnico por el Administrador;

(ix) discutir, y en su caso, aprobar cualquier préstamo individual, refinanciamiento, o cualquier otro endeudamiento directamente del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión, que sean equivalentes a un monto igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (pero menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión); en el entendido que para efectos de la limitación contenida en este inciso (ix), no serán consideradas endeudamiento cualesquier garantías de terminación de obra (*completion guarantee*) o garantías por ciertos incumplimientos (*non-recourse carve-out guarantee*) otorgadas por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión;

(x) verificar el cumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso;

(xi) discutir, y en su caso, aprobar cualesquier modificaciones a los Lineamientos de Inversión que hayan sido propuestas y aprobadas por el Administrador; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto; y

(xii) discutir y, en su caso, aprobar, cualquier operación financiera derivada con fines de cobertura a ser celebrada por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso cuando el costo del contrato de cobertura respectivo sea igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (pero menor a 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión).

(v) **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 LMV, en la LGTOC, 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 sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de los Tenedores. El Representante Común representa al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, los siguientes:

- (i) suscribir los Títulos correspondientes a cada Emisión y el Acta de Emisión, habiendo verificado que cumplan con la Ley Aplicable, 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 una Emisión Adicional;
- (ii) verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) la facultad de vigilar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) la facultad de vigilar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso; notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario o el Administrador conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores;
- (v) la facultad de notificar cualquier incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones conforme al Contrato, a través de los medios que considere adecuados;
- (vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título respectivo y del Contrato así lo requieran, y 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 así como ejecutar sus resoluciones;
- (vii) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso;
- (viii) firmar, previa instrucción y en representación de los Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (ix) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;
- (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 dichos Certificados Bursátiles y el Contrato, 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 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.
- (xiii) proporcionar a cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles 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 el Contrato, salvo que el Administrador haya identificado dicha información como confidencial y haya restringido su revelación (sólo en la medida que no exista obligación de revelar la misma conforme a la Ley Aplicable), y para lo cual los Tenedores deberán acreditar su tenencia con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso;
- (xiv) requerir a la Fideicomitente en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, el reembolso de Distribuciones por Desempeño excedentes, de

conformidad con lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula 12.1 del Contrato, una vez que se determine por acuerdo de la Asamblea de Tenedores que dicho reembolso es procedente;

- (xv) informar a los Tenedores y al Administrador de cualquier incumplimiento por parte del Fiduciario a sus obligaciones conforme al Contrato; y
- (xvi) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Contrato, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

(vi) **El Fiduciario**

(a) **Facultades del Fiduciario.** El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones de quienes, conforme a los términos del Contrato, estén autorizados para instruir al Fiduciario.

(b) **Términos y Condiciones de los Servicios del Fiduciario.** La Fideicomitente, 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 Bursátiles 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 y (ii) el Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, de acuerdo a lo establecido en el Contrato. El Fiduciario no será responsable de (1) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del Contrato, (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, (3) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las instrucciones escritas de la Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato, (4) cualquier declaración hecha por las otras partes del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, (5) cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Contrato, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable; y (6) cualquier hecho, acto y omisión de la Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico, del Representante Común o de terceros, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, salvo que exista dolo, mala fe y/o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(c) **Situaciones no Previstas.** En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Administrador (con copia al Representante Común) de tal situación a efecto de que el Administrador gire las instrucciones pertinentes con base a las cuales deberá actuar el Fiduciario.

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

(e) **Información a la BMV.** El Fiduciario le proporcionará a la BMV, a través del Administrador o la Persona que el Fiduciario designe de tiempo en tiempo, la información a que se hace referencia en las Reglas 4.033.00, 4.033.03 y en la Sección Segunda del Capítulo Quinto, Título Cuarto del Reglamento de la BMV, 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 Título Décimo Primero de dicho Reglamento de la BMV. El Representante Común supervisará que el Fiduciario cumpla con estas obligaciones.

(f) **Remoción del Fiduciario.** El Fiduciario podrá ser removido en cualquier momento por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido, que el Fiduciario deberá ser notificado por el Representante Común por escrito de dicha remoción con por lo menos 15 (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 de Fideicomiso.

(g) **Renuncia del Fiduciario.** El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento en el supuesto referido en el artículo 391 de la LGTOC (incluyendo en caso de falta de pago de gastos y honorarios fiduciarios en términos del Contrato); en el entendido; que el Fiduciario deberá notificar por escrito a la Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común de su intención de renunciar a su cargo 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 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.

(h) **Honorarios del Fiduciario.** Como contraprestación por sus servicios de fiduciario bajo el Contrato, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en Contrato de Fideicomiso. Los honorarios del Fiduciario serán considerados como Gastos de Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso; en el entendido, que el Fiduciario no realizará Distribución alguna conforme al inciso (b) de la Cláusula 12.1, en tanto los honorarios adeudados y pagaderos al Fiduciario se hayan pagado.

(vii) **Administrador****Contrato de Administración.**

(a) En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador deberá celebrar con el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, un contrato de administración en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso. El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores 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 del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

(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 después de 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.

(viii) **Inversiones.**

Las inversiones que realizará el Fiduciario, ya sea directamente o a través de Vehículos de Inversión, incluirán inversiones para 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 (dichas inversiones, conjuntamente con cualesquiera Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con las mismas, las “**Inversiones**”).

(ix) **Vehículos de Inversión.**

El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, realizará las Inversiones 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 certificados bursátiles, certificados de participación o cualquier otro valor emitido por los Vehículos de Inversión; 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. Una vez que el Fiduciario haya recibido la instrucción por escrito del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para crear dicho Vehículo de Inversión. Excepto por las Inversiones Permitidas, (i) cuando se pretenda que el Fideicomiso adquiera acciones o títulos de crédito que las representen inscritos en el RNV o emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las inversiones o adquisiciones que realice el Fideicomiso deberán representar cuando menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate, y (ii) tratándose de inversiones en instrumentos distintos de los señalados en el numeral (i) anterior inscritos en el RNV o valores emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, el Fideicomiso solo podrá invertir en ellos siempre que se trate de valores de corto plazo y sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de las Emisiones, conforme a lo que se establezca en el prospecto de colocación respectivo.

(x) **Condiciones de Inversión.**

(a) **Periodo de Inversión.** El periodo de inversión del Fideicomiso será de 4 (cuatro) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial (el “**Periodo de Inversión**”); en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse por el Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 (dos) periodos de 1 (un) año cada uno. La Asamblea de Tenedores de igual forma podrá determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión cuando (i) el 100% (cien por ciento) del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento o Reinversión o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; (ii) se haya determinado la remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración; o (iii) haya ocurrido y continúe un Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, en cualquier momento después que 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar Inversiones, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, según sea determinado de buena fe por el Administrador, el Administrador podrá terminar el Periodo de Inversión por aviso previo por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común).

(b) **Terminación de Inversiones.** Sujeto a las Reinversiones que están permitidas conforme a lo establecido en la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso, las facultades del Fiduciario para llevar a cabo Inversiones conforme al Contrato de Fideicomiso terminarán al término o vencimiento del Periodo de Inversión. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá pagar Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos después de que el Periodo de Inversión haya concluido conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

(xi) **Lineamientos de Inversión; Limitación Geográfica.**

Salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión, en términos del Anexo "D" del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en cualquier caso, el Fideicomiso únicamente podrá realizar Inversiones en México.

(xii) **Préstamos.**

A efecto de realizar o mantener Inversiones, el Administrador podrá, en cualquier momento y con la autorización previa del Comité Técnico de la Asamblea de Tenedores, según se requiera, instruir al Fiduciario por escrito para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgue préstamos a los Vehículos de Inversión; en el entendido, que en dicha instrucción el Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dichos préstamos y la forma en la que dichos préstamos serán documentados. Cualesquiera préstamos que otorgue el Fideicomiso a un Vehículo de Inversión y no deberán ser considerados para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.

(xiii) **Adquisiciones de, o Ventas a, Terceros.**

En caso de que el Fiduciario fuere a realizar Inversiones a través de adquisiciones de Activos Inmobiliarios, o ventas de Activos Inmobiliarios, con terceros que no sean una Parte Relacionada del Administrador, el precio por dichas adquisiciones o ventas será determinado con base en los términos y condiciones negociados y acordados entre el Administrador o la Persona que éste designe para dichos efectos) y el vendedor o comprador tercero correspondiente.

(xiv) **Adquisiciones de Partes Relacionadas.**

El Administrador o la Fideicomitente podrán ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera de sus respectivas subsidiarias u otras Partes Relacionadas, Activos Inmobiliarios que sean de su propiedad al Fideicomiso, para ser adquiridas conforme a los incisos siguientes:

(a) **Aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores.** Cualquier adquisición de Activos Inmobiliarios a los que se refiere la presente sección, requerirá de la aprobación de (i) el Comité Técnico; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho asunto; y (ii) el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75 % (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación; y en el entendido, además, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea de Tenedores respecto de dicho asunto, de conformidad con la Cláusula 4.1(g) del Contrato de Fideicomiso.

(b) **Precio de Compra.** (i) En caso de que la oferta sea para la compra de acciones o de derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles, y sujeto a lo previsto en el inciso (c) posterior, el precio de compra para dicha adquisición será el equivalente a (1) el valor de mercado de los bienes inmuebles que sean propiedad de dicho vehículo que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el vendedor y el segundo por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto); más (2) el valor de todo el dinero en efectivo y otros activos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (3) el monto de todos los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; y (ii) en caso de que la oferta sea por la venta de inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el valor de mercado de dichos bienes inmuebles que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el vendedor y el segundo por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto); en el entendido, que tanto para los numerales (i)(1) y (ii) anteriores, en caso de existir una diferencia entre los 2 (dos) avalúos referidos, que sea mayor de 10% (diez por ciento), el valor de mercado será determinado por un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto, nombrado conjuntamente por el vendedor y por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; en el entendido, además que si dicho avalúo no está dentro del rango de los dos primeros avalúos, el precio de compra será el promedio de los tres avalúos.

(c) **Autorización Previa.** Una vez que el precio de compra haya sido determinado conforme a las disposiciones del inciso (b) anterior, y siempre y cuando el vendedor de que se trate acepte expresamente dicho precio de compra, dicha adquisición se someterá a aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en las Cláusulas 4.2(l)(v) y 4.1(f)(x) del Contrato de Fideicomiso, respectivamente.

(xv) **Exclusividad.**

(a) Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso, a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación o vencimiento del Periodo de Inversión, (ii) la fecha en que al menos el 100% (cien por ciento) del total del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; (iii) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, y (iv) la fecha en la que el Administrador deje de ser el Administrador del Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en el Contrato de Administración o por cualquier otra razón, ni el Administrador ni cualquier Asociado deberán realizar, en su propio nombre, inversión alguna consistentes con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso bajo las cuales el 100% (cien por ciento) de los activos que constituyan dicha inversión estén ubicados en México. La obligación de exclusividad prevista en este inciso, no restringirá al Administrador o a los Asociados para adquirir cualquiera de las siguientes inversiones en su propio nombre: (1) inversiones que hayan sido rechazadas por (w) el Comité Técnico, en virtud de una votación de los Miembros Independientes o (x) la Asamblea de Tenedores, en caso de ser aplicable; (2) inversiones que requieran capital total o menor a \$62,500,000.00 (sesenta y dos millones quinientos mil Pesos 00/100); (3) inversiones que el Fideicomiso tenga restricciones para realizar e inversiones que no se encuentren dentro de los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso; en el entendido, que (y) para evitar cualquier duda, la Fideicomitente o cualquiera de sus Asociados podrán llevar a cabo inversiones en activos que no sean

inmuebles (incluyendo, sin limitación, inversiones en infraestructura o en activos relacionados con infraestructura) en México, en cuyo caso la Fideicomitente deberá notificar al Comité Técnico de dichas inversiones; y **(z)** no obstante lo establecido en el numeral (iv) del inciso (f) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, y únicamente en caso de que la Fideicomitente o cualquiera de sus Asociados pretendan llevar a cabo cualquier inversión en inmuebles ubicados 100% (cien por ciento) en México que no cumplan con los Lineamientos de Inversión, entonces en caso de que las inversiones con una tasa interna de retorno proyectada (según la misma sea determinada por el Administrador) que sea menor que el rango más bajo de las tasas internas de retorno previstas en los Lineamientos de Inversión (**“Inversión con los Rendimientos Más Bajos”**) **(A)** si la tasa interna de retorno proyectada para dicha Inversión con los Rendimientos Más Bajos (según la misma sea calculada por el Administrador a su entera discreción) es 11% (once por ciento) o más, entonces el Administrador deberá presentar dicha oportunidad de inversión primero a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso, en cuyo caso dicha Asamblea de Tenedores podrá aprobar que el Fideicomiso realice dicha inversión con el voto favorable de los Tenedores que representen el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados en circulación (en cuyo caso los Lineamientos de Inversión se considerarán modificados para permitir dicha inversión), en la inteligencia, de que sólo si la Asamblea de Tenedores no da dicha aprobación para que el Fideicomiso realice dicha inversión, el Administrador y/o sus Asociados podrán realizar dichas inversiones fuera del Fideicomiso, y en la inteligencia, además, que lo anterior no se podrá interpretar en el sentido de que el Administrador está obligado a consumir una inversión a nombre del Fideicomiso porque la misma ha sido aprobada por la Asamblea de Tenedores (por el contrario, el Administrador siempre tendrá absoluta discreción para determinar si el Fideicomiso realizará o no una inversión, incluyendo Inversiones con los Rendimientos Más Bajos aprobadas conforme a este inciso (A)); o **(B)** si la tasa interna de retorno proyectada para dicha Inversión con los Rendimientos Más Bajos (según la misma sea calculada por el Administrador a su entera discreción) es menor al 11% (once por ciento), entonces la Fideicomitente o cualquiera de sus Asociados podrá llevar a cabo dicha inversión mediante notificación previa a los Tenedores (entregada a través del Representante Común); **(4)** inversiones que por su naturaleza sean inversiones pasivas; **(5)** inversiones en valores bursátiles; **(6)** inversiones realizadas por fideicomisos emisores de certificados de capital de desarrollo u otros vehículos de inversión en los que una o más Afiliadas del Administrador participen como co-inversionistas que hayan sido creados previo a la Fecha de Emisión Inicial, en la cual dichas Afiliadas están obligadas, sujeto a los términos estipulados en los fideicomisos emisores de certificados de capital de desarrollo u otros vehículos de inversión, a presentar oportunidades de inversión que puedan caer dentro de sus respectivos lineamientos de inversión o bien que dispongan ciertas restricciones de inversión aplicables al Administrador o sus Afiliadas; **(7)** inversiones realizadas por el Fideicomiso CKD Planigrupo y por el Fideicomiso CKD Finsa, en cada caso, de conformidad con sus respectivos lineamientos de inversión, así como en cualesquier vehículos causahabientes en los cuales Planigrupo, o sus Afiliadas, o Finsa, o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, o en fideicomisos de inversión en bienes raíces regulados por los artículos 223 y 224 de la LISR (o cualesquiera artículos que los sustituyan) en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, que adquieran los activos del Fideicomiso CKD Planigrupo o del Fideicomiso CKD Finsa, respectivamente; **(8)** Activos Inmobiliarios administrados por o propiedad del Administrador, de la Fideicomitente o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, previas a la fecha del Contrato de Fideicomiso; **(9)** Activos Inmobiliarios adquiridos o desarrollados por vehículos de inversión en los cuales el Administrador, la Fideicomitente y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas tengan un participación minoritaria previa a la fecha del Contrato de Fideicomiso o adquiridos de conformidad con los numerales (6) o (7) anteriores; **(10)** expansiones hechas a, u otras inversiones adicionales o de seguimiento en, Activos Inmobiliarios administrados por o que sean propiedad del Administrador, la Fideicomitente y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas previas a la fecha de este Contrato, o adquiridas de conformidad con los numerales (6) o (7) anteriores; **(11)** inversiones realizadas por Vehículos Paralelos o Co-Inversionistas Terceros de conformidad con la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso; y **(12)** inversiones realizadas por Neil G. Bluhm, en Entidades de Apuestas e inversiones realizadas por cualquier Entidad de Apuestas, independientemente que dicha Entidad de Apuestas sea creada antes de o después de la Fecha de Emisión Inicial (entendiéndose que ni el señor Neil G. Bluhm, ni alguna de las Entidades de Apuestas estarán obligadas a presentar oportunidades al Fideicomiso para tener, desarrollar o administrar Entidades de Apuestas, incluyendo cualesquiera propiedades relacionadas con dichas Entidades de Apuestas).

(b) Asimismo, hasta lo que ocurra primero entre **(i)** la fecha de terminación o vencimiento del Periodo de Inversión, **(ii)** la fecha en que al menos el 80% (ochenta por ciento) del total del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; **(iii)** la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, y **(iv)** la fecha en la que el Administrador deje de ser el administrador del presente Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en el Contrato de Administración o por cualquier otra razón, ni el Administrador ni cualquier Asociado podrán constituir fondos de capital privado combinados “blindpool” de bienes inmuebles o fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como “certificados de capital de desarrollo” en México para invertir en México con objetivos de inversión primarios que sean sustancialmente similares a los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso; en el entendido, que la restricción contenida en el presente inciso (b) no aplicará respecto de **(i)** cualquier Vehículo de Inversión, fondo o fideicomiso creado por el Administrador o cualquiera de sus Asociados fuera de México, o **(ii)** cualquier Vehículo de Inversión, fondo o fideicomiso creado por el Administrador o cualquiera de sus Asociados que realizará inversiones fuera de México, o **(iii)** cualesquier vehículos causahabientes del Fideicomiso CKD Planigrupo y del Fideicomiso CKD Finsa en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, o **(iv)** fideicomisos de inversión en bienes raíces regulados por los artículos 223 y 224 de la LISR (o cualesquiera artículos que los sustituyan) en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, que adquieran los activos del Fideicomiso CKD Planigrupo o del Fideicomiso CKD Finsa, respectivamente.

(xvi) **Inversiones Paralelas.**

(a) Vehículos Paralelos. Durante el Periodo de Inversión cualquier subsidiaria o Afiliada de la Fideicomitente o cualquier subsidiaria o Afiliada de Ares Real Estate Management Holdings L.L.C., (distinta de la Fideicomitente, en su carácter de co-inversionista conforme a lo previsto en la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso) (cada uno, para dichos efectos, un **“Vehículo Paralelo”**) podrá invertir conjuntamente con el Fideicomiso en los Vehículos de Inversión; en el entendido, que dicha inversión sea aprobada por el Comité Técnico, en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho a votar respecto de dicho asunto. Para evitar cualquier duda, dicha inversión no requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, salvo que la parte de la inversión que realice el Fideicomiso represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, en cuyo caso se requeriría la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula 4.2(b) del Contrato de Fideicomiso. La Fideicomitente y/o el Administrador deberán causar que las Inversiones realizadas por los Vehículos Paralelos se inviertan y desinvirtan simultáneamente

y en términos sustancialmente similares a los de las Inversiones respectivas realizadas por el Fideicomiso, salvo en el caso de que exista algún motivo legal, fiscal, regulatorio o de cualquier otra naturaleza para llevar a cabo la inversión o desinversión de los Vehículos Paralelos de manera distinta, en cuyo caso se requerirá 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 punto), cuya aprobación no podrá ser negada, rechazada o diferida por el Comité Técnico sin motivo justificado.

(b) **Co-Inversionistas Terceros**. Mediante la previa instrucción del Administrador, el Fideicomiso tendrá el derecho de invertir en Inversiones conjuntamente con otras Personas, incluyendo Tenedores, que no sean Afiliadas del Administrador (cada uno de ellos un “**Co-Inversionista Tercero**”), en el entendido, que solo en el caso de que el Administrador o sus Afiliadas tengan derecho a recibir cualesquiera comisiones (incluyendo comisiones por desempeño), de dicha inversión conjunta, diferentes de comisiones y comisiones por desempeño pagadas por el Fideicomiso o Vehículos de Inversión, el Administrador requerirá la aprobación previa del Comité Técnico, otorgada en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho a votar respecto de dicho asunto. Para evitar cualquier duda, dicha inversión no requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

(xvii) **Llamadas de Capital**

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en una oferta pública o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) 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 en el Contrato de Fideicomiso.

Cada Llamada de Capital deberá realizarse mediante notificación previa a los Tenedores a ser publicada en Emisnet (en el entendido, que en dicha fecha el Fiduciario deberá entregar copia de dicha notificación a Indeval y al Representante Común) con al menos 16 (dieciséis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional correspondiente; y en el entendido, además, que dicha Llamada de Capital será publicada en Emisnet cada 2 (dos) Días Hábiles a partir de la fecha de la primer notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Dicha notificación deberá contener: (i) el número de Llamada de Capital; (ii) la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Adicional, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha Límite de Suscripción, y la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional y se deban pagar los Certificados correspondientes por parte de los Tenedores; (iii) el monto de la Emisión Adicional, el cual no podrá ser mayor a los Compromisos Restantes de los Tenedores; (iv) el número y precio de los Certificados correspondientes a la Emisión Adicional; (v) el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Emisión Adicional respectiva; y (vi) una breve descripción del destino anticipado de los recursos que se obtengan de dicha Llamada de Capital.

Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva sea titular de Certificados en términos de la legislación aplicable, (i) deberá ofrecer suscribir, a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, y (ii) deberá pagar dichos Certificados en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Adicional; en el entendido, que el número de Certificados que deberá ofrecer suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado que se indique conforme al párrafo (b)(v) anterior por el número de Certificados de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) de la cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados 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.

El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado en la fecha en la que la Emisión Adicional se lleve a cabo. Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional los Tenedores en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Adicional. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en los párrafos siguiente, en adición a cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiese llegar a tener en contra de los Tenedores por dicha falta de suscripción y pago conforme a la legislación aplicable.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido las órdenes de suscripción correspondientes a la totalidad de los Certificados a ser emitidos en la Emisión Adicional correspondiente, el Fiduciario podrá modificar la Llamada de Capital o emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Administrador. La modificación a la Llamada de Capital o la nueva Llamada de Capital deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en el párrafo (b) anterior, incluyendo sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse, salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la Prórroga de Llamada de Capital de la Fecha Límite de Suscripción, en cuyo caso dicha prórroga podrá realizarse siempre y cuando sea por un plazo adicional mínimo de 5 (cinco) Días Hábiles, según lo determine el Administrador. Tratándose de Prórrogas de Llamadas de Capital, cualquier Tenedor que no haya suscrito la totalidad de los Certificados que le haya correspondido suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en la Fecha Límite de Suscripción original y que suscriba dichos Certificados previo al cierre de operaciones de la nueva Fecha Límite de Suscripción pagará, en adición al precio de los Certificados

correspondientes, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 (veintiocho) días naturales (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 el Día Hábil inmediato anterior a la original Fecha Límite de Suscripción, por el número de días naturales entre la Fecha Límite de Suscripción original y la Fecha Límite de Suscripción prorrogada (en el entendido que el cálculo de la penalidad se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta). Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior deberán ser depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital y utilizado para cualquier propósito permitido de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en esta Sección, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, 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 conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos. 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 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 Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva y de la Fideicomitente. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

1. en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán en base al número de Certificados en circulación que tengan dichos Tenedores al momento en que se lleven a cabo;
2. en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores (incluyendo, sin limitación, el derecho a nombrar miembros del Comité Técnico), ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
3. en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan en base al número de Certificados en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico;
4. en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y
5. en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor.

Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiese llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable.

Si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, el Fideicomiso podría no contar con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que adquiera en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y podría verse sujeto a penalidades o pérdidas al respecto. Adicionalmente, en dicho supuesto, entre otros, el Fideicomiso podría verse impedido en cumplir con el plan de negocios y calendario de inversión previsto en el prospecto relativo a los Certificados. Dichos riesgos son en adición a los demás riesgos señalados en el prospecto de los Certificados.

Sólo en la medida en que no haya habido incumplimientos de los Tenedores a las Llamadas de Capital conforme a lo previsto en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario haga una Llamada de Capital pero no use los montos de dicha Llamada de Capital depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva, el Administrador podrá, dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado dichos montos en la Cuenta para Llamadas de Capital, instruir al Fiduciario para que distribuya dichos montos a los Tenedores, en cuyo caso (i) dichos montos distribuidos no serán considerados como parte del Monto Invertido de Tenedores para efectos de calcular las Distribuciones conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (ii) dichos montos distribuidos no serán considerados como parte de las contribuciones de los Tenedores para efectos de calcular el Compromiso Restante de los Tenedores.

En caso de que algún Tenedor pretenda transmitir, en cualquier momento, dentro o fuera de la BMV, los Certificados de los que sea titular (y consecuentemente la obligación de cumplir con Llamadas de Capital, en su caso), dicho Tenedor estará sujeto a lo siguiente:

(1) Compromiso Restante de los Tenedores Vigente. Previo a la fecha en la que el Compromiso Restante de los Tenedores haya sido reducido a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, (ii) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, en los Tenedores, en la Fideicomitente o en el Administrador, (iii) el adquirente no sea un Competidor del Fideicomiso, y (iv) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

(2) Terminación del Compromiso Restante de los Tenedores. Después de la fecha en la que el Compromiso Restante de los Tenedores haya sido reducido a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, los Tenedores, en

la Fideicomitente o el Administrador, **(ii)** el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y **(iii)** el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

(3) Resolución del Comité Técnico. Para el caso de aquéllos asuntos que se sometan al Comité Técnico conforme a los numerales (1) y (2) anteriores, el Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.

(4) Incumplimiento. En caso de que cualquier Tenedor que transfiera sus Certificados y, en consecuencia, ceda sus obligaciones relacionadas con Llamadas de Capital, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida conforme a los numerales (1) y (2) anteriores), entonces **(i)** la Persona adquirente no será considerada como Tenedor y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y **(ii)** los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derecho corporativo o económico alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores.

(5) Distribuciones. En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario sin la autorización del Comité Técnico reciba Distribuciones ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el Contrato de Fideicomiso continuarán aplicando. Las partes en este acto acuerdan que no hay otros acuerdos respecto a la transmisión de Certificados, distintos a las disposiciones de la presente sección.

(xviii) **Llamadas de Capital de la Fideicomitente.**

El Administrador, actuando en nombre del Fiduciario, podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, requerir a la Fideicomitente para que realice aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso, hasta el monto del Compromiso de la Fideicomitente para los fines determinados por el Administrador de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión (cada uno de dichos requerimientos una “Llamada de Capital de la Fideicomitente”); en el entendido que el Administrador, actuando en nombre del Fiduciario, no deberá realizar Llamadas de Capital de la Fideicomitente una vez que el Periodo de Inversión haya vencido, excepto para: **(i)** llevar a cabo Inversiones de Seguimiento; **(ii)** pagar los Gastos de la Emisión Inicial, Gastos de Inversión y Gastos Continuos; **(iii)** pagar cualquier deuda del Fideicomiso o Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso; **(iv)** pagar los Gastos de Mantenimiento; y **(v)** pagar la Comisión por Administración, de conformidad con el Contrato de Administración, en cada caso, hasta un monto equivalente al Porcentaje de Participación de la Fideicomitente del pago respectivo, según se determine conforme a la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso. Todas las aportaciones realizadas por la Fideicomitente de conformidad con una Llamada de Capital de la Fideicomitente, deberán ser depositadas en la Cuenta de la Fideicomitente.

(xix) **Endeudamiento.**

Sujeto a las reglas establecidas en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de cualesquier Vehículos de Inversión, obtendrá préstamos o incurrirá en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, la cual podrá incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, y financiamientos a la construcción, en cada caso, conforme a los términos y condiciones prevalecientes en el mercado en la fecha en que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión correspondiente adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido, que de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fideicomiso podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso.

(xx) **Nivel de Apalancamiento.**

Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión y/o Sub-Vehículo de Inversión estarán sujetos a los siguientes límites de apalancamiento (los “Límites de Apalancamiento”):

(a) Endeudamiento del Fideicomiso. Cualesquier préstamo individual, refinanciamiento o cualquier otro endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión que sea equivalente a **(i)** un monto menor al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, deberán celebrarse por el Fiduciario de conformidad con la instrucciones previas por escrito del Administrador; **(ii)** un monto igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (pero menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión), requerirá la aprobación previa del Comité Técnico; y **(iii)** un monto igual o mayor a 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores. En caso de que el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión obtengan un financiamiento en los términos de la presente Sección a efecto de realizar una Inversión que deba ser aprobada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Administrador informará a dicha Asamblea de Tenedores o Comité Técnico, según sea el caso, las características de dicho financiamiento. Para efectos de la limitación contenida en el presente inciso (a), no serán consideradas endeudamiento, cualesquier garantías de terminación de obra (*completion guarantee*) o garantías por ciertos incumplimientos (*non-recourse carve-out guarantee*) otorgadas por el Fideicomiso o por cualquier Vehículo de Inversión.

(b) Operaciones Financiera Derivadas. Cuando el costo de cualquier operación financiera derivada con fines de cobertura que se vaya a celebrar de conformidad con la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso sea igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, dicha operación deberá ser aprobada previamente por la Asamblea de Tenedores. Asimismo, cuando el costo de cualquier operación financiera derivada con fines de cobertura que se vaya a celebrar de conformidad con dicha Cláusula 13.2 sea igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la

Emisión (pero menor a 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión), dicha operación deberá ser aprobada previamente por el Comité Técnico.

(c) **Límites de Apalancamiento.** Los pasivos adquiridos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión de conformidad con las secciones anteriores y la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso, estarán sujetos a lo siguiente:

- (1) Cualesquier préstamos (distintos de refinanciamientos) obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 8.1 y la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo la adquisición o desarrollo de los inmuebles que comprendan una Inversión no podrán exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del Costo de Inversión Total de dicha Inversión al momento del otorgamiento del préstamo respectivo.
- (2) El Administrador no está 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 o Llamadas de Capital de la Fideicomitente 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, o (y) sujeto a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, celebrar operaciones financieras derivadas a nivel del Fideicomiso con una exposición nomenclal bruta mayor a 200% (doscientos por ciento) del valor neto de los activos del Fideicomiso más los Compromisos Restantes de los Tenedores, o (z) sujeto a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, vender valores u otros instrumentos financieros en corto o celebrar transacciones similares (diferentes a las que tengan el propósito de cobertura de exposición de divisas o manejo de duración). Para efectos de calcular dichos límites, el Administrador puede categorizar préstamos, operaciones financieras derivadas, garantías y exposiciones a corto plazo y calcular el valor neto de los activos (cuyo valor se calculará utilizando el valor de los activos totales del Fideicomiso menos los pasivos totales del Fideicomiso) y exposiciones nomenclales brutas, y podrá adicionalmente modificar las restricciones contenidas en la Cláusula 8.2 (c)(ii) del Contrato de Fideicomiso a la luz de cambios regulatorios, en cada caso, mediante una notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común, pero en ningún momento en exceso de los límites establecidos en la Cláusula 8.2(c)(i). 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*) otorgadas por el Fideicomiso. Las limitaciones contenidas en la Cláusula 8.2 (c)(ii) del 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.
- (3) Cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento otorgado por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso no serán consideradas para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.
- (4) El Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos provenientes de terceros conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso para realizar préstamos en favor de Vehículos de Inversión; en el entendido, que (i) dichos préstamos de terceros no se considerarán como parte del Monto Invertido de Tenedores para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno; y (ii) la Inversión respectiva sólo requerirá de la autorización de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico según sea el caso, en los supuestos previstos en el inciso (b) de la Cláusula 4.1. o en el inciso (I)(ii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.
- (5) Los préstamos que obtenga el Fideicomiso en relación con alguna Inversión deberán estar denominados en la misma moneda en la que se encuentren la mayoría de los arrendamientos relacionados con dicha Inversión (o en la moneda en la que el Administrador anticipe estarán denominados los arrendamientos relacionados con dicha Inversión).
- (6) Al momento de presentar para aprobación una Inversión al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá informar a dicho comité o asamblea, los planes de financiamiento-apalancamiento que en su caso tenga contemplados para dicha Inversión.
- (7) Independientemente de cualquier disposición en contrario, los Límites de Apalancamiento contenidos en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso (distintos a los establecidos en el inciso (c)(ii)) no serán aplicables a deuda incurrida en relación con cualquier refinanciamiento o reestructura de una Inversión y no será aplicable a cualquier prórroga de un préstamo.

(xxi) **Prestación de Servicios por Partes Relacionadas**

(a) **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.

(b) **Derecho de Prestación de Servicios por el Administrador o Partes Relacionadas.** El Administrador o sus subsidiarias o Partes Relacionadas tendrán el derecho de prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión 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.

(xxii) **Cuentas del Fideicomiso.**

En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del mismo, en el entendido que una vez realizada la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario notificará la información de las mismas al Administrador, a la Fideicomitente y al Representante Común, en el entendido, además, que el Fiduciario deberá utilizar los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso de tal forma que se mantenga el saldo mínimo requerido por la institución bancaria ante la que hayan sido abiertas las Cuentas del Fideicomiso, con la finalidad de mantener dichas cuentas bancarias y evitar la cancelación o bloqueo de las mismas por falta de saldo. Considerando que el Fideicomiso podrá recibir cantidades en Pesos o Dólares conforme al Contrato de Fideicomiso, para cada Cuenta del Fideicomiso el Fiduciario abrirá y mantendrá una cuenta en Pesos y una cuenta en Dólares. Cualquier transferencia de efectivo entre las diferentes cuentas contempladas en esta Sección será llevada a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso. Sujeto a lo establecido en la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá mantener las Cuentas del Fideicomiso en BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, o en cualquier otra institución financiera aprobada por el Administrador. El Fiduciario deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo siguiente:

(a) Cuenta General. El Fiduciario depositará y mantendrá en la Cuenta General, inicialmente, el Monto de la Emisión Inicial, el cual aplicará para pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de los Gastos de la Emisión Inicial y, posteriormente, los Recursos Netos de la Emisión Inicial, los cuales serán utilizados, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, para (i) pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de cualesquier Pagos de Co-Inversión requeridos, y (ii) pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos. Asimismo, el Fiduciario mantendrá la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría de conformidad con lo previsto en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso.

(b) Cuenta para Llamadas de Capital. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual depositará todos los montos derivados de una Llamada de Capital, los cuales serán utilizados para (i) pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de cualesquier Pagos de Co-Inversión requeridos, y (ii) pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos.

(c) Cuenta de Reinversión. El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Reinversión los montos que el Administrador haya instruido al Fiduciario transferir de la Cuenta de Distribuciones para realizar Reinversiones. Los pagos que deban realizarse con los montos depositados en la Cuenta de Reinversión se realizarán al Día Hábil siguiente a aquél en la que el Fiduciario haya recibido dicha instrucción.

(d) Cuenta de Distribuciones. En la Cuenta de Distribuciones el Fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera Inversiones, Reinversiones o Desinversiones. El Administrador instruirá al Fiduciario para que destine los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones para realizar Distribuciones a los Tenedores y a la Fideicomitente de conformidad con la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, independientemente de lo que se establezca en cualquier otra disposición del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que utilice los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo recursos derivados de Inversiones Permitidas), independientemente de cuáles Inversiones o Vehículos de Inversión deriven dichas cantidades, para (i) realizar Reinversiones de conformidad con la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso, (ii) pagar Gastos de la Emisión Inicial que no se hayan pagado con fondos en la Cuenta General, Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos con respecto a cualquier Vehículo de Inversión o del Fideicomiso, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar cualquier otra contingencia o gasto del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión o reserva de fondos para el mismo, (v) pagar la Comisión por Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración (o reserva para pagar la Comisión por Administración), y (vi) reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría de conformidad con la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso.

(e) Cuenta de la Fideicomitente. El Fiduciario mantendrá la Cuenta de la Fideicomitente en la cual recibirá el Monto Requerido de la Fideicomitente, el cual será utilizado para pagar el Porcentaje de Participación de la Fideicomitente de cualesquier Pagos de Co-Inversión requeridos.

(xxiii) **Tipo de Inversiones**

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá, de conformidad con las instrucciones del Administrador, abrir cuentas de inversión en México o fuera de México para invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (1) en Pesos, (i) en valores a cargo del gobierno federal de México inscritos en el RNV, denominados en Pesos, de corto plazo y de liquidación inmediata; o (ii) en instrumentos de deuda gubernamentales emitidos por el gobierno federal de México; o (2) en Dólares, en valores gubernamentales emitidos por el gobierno federal de los Estados Unidos de América o por el Departamento del Tesoro de dicho país, y denominados en Dólares. El Administrador deberá supervisar que las inversiones que realice el Fiduciario conforme a la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

Con excepción de lo establecido en la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, en ningún supuesto el Fiduciario deberá invertir el Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos o garantizados por cualquiera de las Afiliadas, subsidiarias o la controladora de la Fideicomitente o del Administrador.

(xxiv) **Reserva para Gastos de Mantenimiento; Reserva para Gastos de Asesoría.**

(a) Reserva para Gastos. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario mantendrá en depósito en la Cuenta General una reserva equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso por un periodo de un año, más los montos que resulten necesarios para cumplir con las obligaciones de pago de la Comisión por Administración, la Comisión por Intermediación, para realizar Inversiones e Inversiones de Seguimiento y para realizar cualesquiera otros pagos y gastos que el Fideicomiso deba realizar conforme a los términos

del Contrato y del Contrato de Administración, según dichos montos sean calculados por el Administrador a su entera discreción. Para dichos efectos, en la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador calculará el monto inicial de la Reserva para Gastos, el cual será inicialmente fondeado de los Recursos Netos de la Emisión Inicial, y posteriormente, el Administrador podrá re-calcular la Reserva para Gastos en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario (con copia para el Representante Común). Todos los cálculos de la Reserva para Gastos que realice el Administrador conforme a la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso deberán de ser además aprobados por el Comité Técnico y notificados por escrito al Fiduciario (con copia para el Representante Común). En cualquier caso, el Fiduciario en todo momento mantendrá en depósito en la Cuenta General como parte de la Reserva para Gastos, los montos necesarios para pagar la Comisión por Intermediación que por escrito le instruya el Administrador, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Colocación.

- (b) Reserva para Gastos de Asesoría. Posterior a la Fecha de Emisión Inicial, una vez pagados los Gastos de la Emisión Inicial y creada la Reserva para Gastos de conformidad con la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los Recursos Netos de la Emisión Inicial en la Cuenta General una cantidad de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100) para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme al inciso (p) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dichos montos no serán considerados como Gastos de Inversión ni Gastos de Mantenimiento. Salvo por lo previsto en el inciso (p)(iv)(1) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, ni el Administrador, ni la Fideicomitente, ni el Fiduciario tendrán obligación alguna de restituir los montos utilizados de la Reserva para Gastos de Asesoría para pagar honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme al inciso (p) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que se agote la Reserva para Gastos de Asesoría, y el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores requiera fondos adicionales para contratar a Asesores Independientes para comprobar o llevar el proceso legal para que se dictamine que ha ocurrido y continúa un Evento de Remoción, el Comité Técnico, 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, podrá instruir al Fiduciario para que reconstituya la Reserva para Gastos de Asesoría con los fondos depositados en la Cuenta General hasta por un monto de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100); en el entendido, que (i) dichos montos adicionales no serán considerados como Gastos de Inversión ni Gastos de Mantenimiento, y (ii) la Reserva para Gastos de Asesoría únicamente puede reconstituirse una vez durante la vigencia del Fideicomiso.

(xxv) **Distribuciones**

(a) **Monto Distribuible.** El Administrador determinará, a su discreción, el monto en Pesos depositado en la Cuenta de Distribuciones que será distribuido a los Tenedores y a Ares en cada Fecha de Distribución (el “Monto Distribuible”); en el entendido, que en ningún caso podrá dicho Monto Distribuible ser inferior a \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100), excepto por la última Distribución que realice el Fideicomiso, la cual podrá ser inferior a \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100); y en el entendido, además, que dicha determinación deberá tomar en cuenta los ajustes a los que se refiere la Cláusula 12.1 (e) del Contrato de Fideicomiso.

(b) **Distribuciones.** 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 a ser distribuido a los Tenedores y a la Fideicomitente en dicha Fecha de Distribución. El Monto Distribuible para dicha Fecha de Distribución será notificado por escrito a la BMV y a Indeval y publicado a través de Emisnet por el Fiduciario con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a dicha Fecha de Distribución. El Fiduciario deberá distribuir el Monto Distribuible en la Fecha de Distribución correspondiente a los Tenedores de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador o de la Fideicomitente conforme a la Cláusula 4.1 y 4.2 del Contrato de Administración:

(i) **Distribuciones a Tenedores y Distribuciones por Desempeño.** A los Tenedores, una cantidad equivalente al Porcentaje de Participación de los Tenedores del Monto Distribuible que se distribuya en dicha Fecha de Distribución, en el siguiente orden de prioridad:

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

Segundo. Retorno Preferente. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata (basado en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores), hasta que dichos Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 10% (diez por ciento) respecto del Monto Invertido de Tenedores;

Tercero. Alcance. El 90% (noventa por ciento) a la Fideicomitente (o cualquier Afiliada de la Fideicomitente según se le instruya por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, por concepto de Distribución por Desempeño, y el 10% (diez por ciento) a los Tenedores, a prorrata (basado en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores), hasta que la Fideicomitente haya recibido una Distribución por Desempeño total acumulada conforme al presente numeral (3) equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las Distribuciones acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (3) más (z) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba la Fideicomitente conforme al presente numeral (3); y

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

(ii) **Distribuciones a la Fideicomitente en su carácter de Co-Inversionista.** A la Fideicomitente, en su carácter de Co-Inversionista, una cantidad equivalente al Porcentaje de Participación de la Fideicomitente del Monto Distribuible, que se distribuya en dicha Fecha de Distribución.

(c) **Derechos de Reembolso.** Una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si la Fideicomitente, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, recibe Distribuciones por Desempeño totales acumuladas conforme a los numerales (3) y (4) de la Cláusula 12.1(b)(i) del Contrato de Fideicomiso que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales

acumuladas pagadas a los Tenedores y a la Fideicomitente conforme a los numerales (2), (3) y (4) de dicho inciso (b)(i) anterior de esta Cláusula 12.1, la Fideicomitente 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 a prorrata (basado en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores) inmediatamente a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades. No obstante lo anterior, en ningún caso la Fideicomitente estará obligado a rembolsar a los Tenedores un monto superior al excedente, en caso de haberlo, de (x) las montos totales distribuidos a la Fideicomitente conforme a la Cláusula 12.1(b)(i)(3) y la Cláusula 12.1(b)(i)(4), entre (y) los impuestos locales a nivel federal y estatal en México y en los Estados Unidos de América (tomando en cuenta un estimado de los pagos de impuesto sobre la renta en México que el Fideicomiso deba realizar a nombre de la Fideicomitente con respecto a dichas distribuciones), 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) Cálculo de las Distribuciones y de la Comisión por Administración. El Auditor Externo, con previas instrucciones del Representante Común, estará facultado en todo momento para revisar el cálculo de **(i)** la Comisión por Administración; **(ii)** el Monto Distribuible realizado por el Administrador, y **(iii)** las Distribuciones realizadas al amparo de esta Sección.

(e) Reducción Fiscal. No obstante cualquier otra disposición contenida en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, en la medida en la que el Administrador cuente con la información necesaria para cumplir con lo dispuesto en el presente inciso (e), el Administrador, al momento de determinar el Monto Distribuible 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 la Fideicomitente, 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 la Fideicomitente 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 o de la Fideicomitente que califique como un Inversionista Autorizado o Inversionista no Sujeto a Impuestos (la “**Reducción Fiscal**”), las distribuciones a dicho Tenedor o a la Fideicomitente conforme a lo previsto en el inciso (b) anterior serán ajustadas a efecto de que dicho Tenedor o la Fideicomitente reciban distribuciones según las mismas sean ajustadas conforme al presente inciso (e), equivalentes a la suma de **(I)** las distribuciones que dichas Personas hubieran recibido si no hubiere existido dicha Reducción Fiscal, más **(2)** el Monto Distribuible adicional que resulte de la Reducción Fiscal atribuible a dicho Inversionista Autorizado o Inversionista no Sujeto a Impuestos. El presente inciso (e) 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 (e), en caso de que no le sea proporcionada la información necesaria para dichos efectos.

(xxvi) **Avalúos.**

(a) Valuador Independiente. Inicialmente, el Fiduciario contratará al Valuador Independiente que el Administrador le instruya por escrito; en el entendido, que el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente. Posteriormente a la fecha de firma del Contrato, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Valuador Independiente con la autorización 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; en el entendido, que previo a la contratación de cualquier Valuador Independiente sustituto, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente.

(b) Valuación de los Certificados. El Valuador Independiente valorará los Certificados y a los Vehículos de Inversión de manera trimestral y/o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, y serán entregados al Administrador, a la 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. Los proveedores de precios podrán 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. 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 y del Administrador. Dicho reporte estará sujeto a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

(c) 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 inciso (c) se considerarán Gastos de Inversión.

(xxvii) **Contabilidad; Estados Financieros.**

(a) Contabilidad; Contador del Fideicomiso. 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 de 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 Fiduciario deberá contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a KPMG, Cárdenas Dosal, S.C. como el Auditor Externo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, 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.

(c) **Estados Financieros No Auditados.** Dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal, y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, el Fiduciario deberá proporcionar al Representante Común, a los miembros del Comité Técnico, a la CNBV, a la BMV y al público inversionista a través de Emisnet, 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 de Contabilidad NIIF (*IFRS Accounting Standards*) (IFRS), y entregados al Fiduciario para 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 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 el artículo 84 de la Circular Única. Los estados financieros auditados de los Vehículos de Inversión y de sus respectivas Inversiones que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se reflejen de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, deberán ser auditarse por el Auditor Externo de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (*IFRS Accounting Standards*) (IFRS) y deberán cumplir con lo estipulado en la Circular Única.

(xxviii) **Reportes**

(a) **Reporte Trimestral del Administrador.** Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, a la Fideicomitente, al Representante Común, y al Comité Técnico 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;
- (iii) un resumen por Inversión y Reinversión realizada por el Fideicomiso durante el trimestre que se esté reportando;
- (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;
- (vii) un reporte del cumplimiento de los Lineamientos de Inversión (incluyendo diversificación) 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; y
- (xii) una lista de todas las Distribuciones acumuladas y las fechas de las mismas.

(b) **Reporte Anual.** A más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, a la Fideicomitente, 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 anuales auditados de los Vehículos de Inversión y de cualesquiera Inversiones que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

(xxix) **Consideraciones Fiscales**

? Tratamiento del Fideicomiso. En virtud de que a través del Fideicomiso, y en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, se realizarán 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, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según dichas disposiciones sean reformadas 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 vigente, 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 vigente 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.

? 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 el Administrador deberá instruir al Fiduciario a efectuar el pago de dichos Impuestos con los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso. El Contador del Fideicomiso deberá preparar y presentar todas las declaraciones de pago de Impuestos (incluyendo sin limitación, impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado, declaraciones informativas, solicitudes y avisos que de conformidad con las disposiciones legales aplicables deba presentar el Fideicomiso ante cualquier autoridad fiscal federal, estatal o municipal). El Contador del Fideicomiso deberá de tramitar 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 aplicables y 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.

En caso de que se realice cualquier modificación al Registro Federal de Contribuyentes, el Contador del Fideicomiso deberá notificar al Fiduciario y al Administrador por escrito dicha modificación, a más tardar 10 (diez) Días Hábiles después de haber realizado la modificación correspondiente.

Adicionalmente, el Fiduciario en ningún caso realizará 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 Fideicomiso o bajo cualquier acto relacionado con el mismo.

En la medida que lo permita la Ley Aplicable, el Administrador, directamente o a través del Contador del Fideicomiso, deberá poner a disponibilidad de los Tenedores en las oficinas del Representante Común una constancia que contenga el resultado fiscal de las actividades realizadas a través del Fideicomiso para efectos de impuesto sobre la renta (que incluirá la proporción que corresponda al Fideicomiso del resultado fiscal obtenido a través de los Vehículos de Inversión) y el monto de los pagos provisionales y retenciones enterados por el Fideicomiso (y por los Vehículos de Inversión, en la proporción que le corresponda al Fideicomiso) para efectos de dicho impuesto, a fin de que los Tenedores, cuando resulte aplicable, acumulen la proporción del resultado fiscal que les corresponda, y puedan usar dicha constancia para acreditar los pagos provisionales y/o retenciones que, en su caso, correspondan.

Cualquier reembolso de impuestos al Fideicomiso distinto del impuesto sobre la renta (ISR) deberá de ser reembolsado a los Tenedores; en el entendido, que a discreción del Administrador, dichos montos podrán ser reinvertidos conforme a lo previsto en la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso.

- **Distribución de Utilidades y Pérdidas para efectos de Cuenta de Capital.** Exclusivamente en relación con asuntos de impuesto sobre la renta en los Estados Unidos de América, y únicamente en la medida en la que resulte aplicable a cualquier Persona que sea un contribuyente en los Estados Unidos de América, las Utilidades y Pérdidas deberán ser distribuidas de conformidad con las disposiciones del Anexo “H” del Contrato de Fideicomiso.

- **Asuntos Fiscales en los Estados Unidos de América.** Únicamente en relación con asuntos de impuesto sobre la renta en los Estados Unidos de América, y sólo en la medida en la que resulte aplicable a cualquier Persona que sea un contribuyente en los Estados Unidos de América, el Fideicomiso, con el apoyo del Contador del Fideicomiso en la medida que el Administrador lo considere necesario, deberá cumplir con las disposiciones del Anexo “I” del Contrato de Fideicomiso con respecto a todos los asuntos fiscales en los Estados Unidos de América.

- **Ingreso Calificado.** El Administrador deberá utilizar esfuerzos comercialmente razonables para que, respecto de todos los ejercicios fiscales del Fideicomiso, al menos 90% (noventa por ciento) del ingreso bruto derivado del Fideicomiso califique como “ingreso calificado” conforme a la Sección 7704(d) del Código.

- **Liberación al Fiduciario.** La Fideicomitente, en este acto se obliga a liberar al Fiduciario de toda responsabilidad por las actuaciones del Contador del Fideicomiso previstas en los párrafos anteriores, obligándose a indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario **(a)** de cualquier incumplimiento y/o cumplimiento incorrecto de las obligaciones fiscales del Fideicomiso presentes o futuras que surjan durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, retenciones y declaraciones de impuestos, pagos de contribuciones, impuestos, derechos, mejoras, accesorios, actualizaciones o cualquier carga tributaria federal, estatal y local; **(b)** por cualesquier errores u omisiones respecto de cualquier trámite ante las autoridades fiscales y demás autoridades competentes; y **(c)** de cualquier controversia judicial o extrajudicial, criterios y resoluciones desfavorables emitidos por las autoridades competentes, actos administrativos, procedimientos administrativos y demás que llegaran a suscitarse con motivo del incumplimiento o cumplimiento incorrecto de las obligaciones fiscales del Fideicomiso presentes o futuras que surjan durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. Las partes en este acto convienen que el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario en caso de existir alguna contingencia fiscal para el Fiduciario derivada de la operación del Contrato o los demás Documentos de la Operación. Asimismo, las partes convienen que el Fiduciario deberá hacer frente a las obligaciones fiscales del Fideicomiso derivadas del Contrato de Fideicomiso hasta donde el Patrimonio del Fideicomiso alcance; en el entendido, que en caso de no existir fondos suficientes (tomando en consideración Llamadas de Capital permitidas por este Contrato para incrementar el Patrimonio del Fideicomiso) en el Patrimonio del Fideicomiso para que el Fiduciario haga frente a dichas obligaciones fiscales, la Fideicomitente deberá pagar y aportar al Fideicomiso los montos necesarios para cumplir con dichas obligaciones. En este acto, la Fideicomitente autoriza al Fiduciario a revelar cualquier información que requieran las autoridades fiscales o que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones fiscales.

- **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 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 de la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso en la fecha que sea seis años después del vencimiento o terminación del Periodo de Inversión.
- **Aprobaciones y Desinversiones.** Sujeto a cualquier aprobación necesaria del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con el Contrato de 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 Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá, a su sola 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 Continuos 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.
- **Distribuciones.** Una vez llevada a cabo la Desinversión total del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso, 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 la Fideicomitente de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(xxxii)

Terminación.

El Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta que **(a)** todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al Contrato de 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 Contrato de 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 Contrato de Fideicomiso terminará.

El pasado 28 de septiembre de 2023, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 11 de octubre de 2024 y la modificación a la Comisión por Administración a partir del 11 de octubre de 2023, de conformidad con las resoluciones adoptadas en la asamblea de tenedores. Posteriormente, el pasado 25 de septiembre de 2024, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 10 de octubre de 2025, el pasado 6 de octubre de 2025 se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 09 de octubre de 2026, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024.

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.

(xxxiii)

Modificaciones: Ampliación a la Emisión.

El Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión (incluyendo el Acta de Emisión) únicamente podrán ser modificados mediante convenio por escrito firmado por la Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores la cual **(a)** en primera convocatoria, se considerará válidamente instalada con la asistencia de los Tenedores que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación y cuyas resoluciones serán válidas con el voto favorable de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación, y **(b)** en segunda o ulteriores convocatorias, se considerará válidamente instalada con los Tenedores que asistan y cuyas resoluciones serán válidas con el voto favorable de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados representados en dicha Asamblea de Tenedores que ejerzan su derecho de voto; en el entendido, que la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es **(i)** para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier agencia federal o local o incluida en cualquier legislación federal o local, **(ii)** subsanar cualquier ambigüedad, para corregir o complementar cualquier disposición de los Documentos de la Emisión que puedan ser inconsistentes con cualesquiera otras disposiciones de los Documentos de la Emisión, o para crear otras disposiciones con respecto a asuntos o preguntas que surjan bajo los Documentos de la Emisión que no serán inconsistentes con los Documentos de la Emisión, **(iii)** añadir a las declaraciones, deberes u obligaciones del Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, o renunciar o reducir cualquier derecho o facultad otorgada al Administrador o a sus Partes Relacionadas, **(iv)** llevar a cabo cualesquiera modificaciones de conformidad con la Cláusula 8.2(c)(ii), y **(v)** para realizar cualesquier cambios que no afecten adversamente los derechos y obligaciones de cualquier Tenedor. No obstante lo anterior, cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso deberá notificarse por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Asimismo, cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso para incrementar el Monto Máximo de la Emisión requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si dicha modificación para incrementar el Monto Máximo de la Emisión ocurre en o después **(1)** de la fecha en que la primera Inversión se lleve a cabo, o **(2)** de la fecha en que la primera Llamada de Capital se haga, dicha modificación requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores con el consentimiento de los Tenedores que representen el 100% (cien por ciento) del total de los Certificados en circulación. De la misma manera, cualquier ampliación a la vigencia de la Emisión establecida en el Título requerirá de la aprobación de la Asamblea de

Tenedores la cual, en primera convocatoria se considerará válidamente instalada con la asistencia de los Tenedores que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación, y en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con la asistencia de cualquier número de Certificados en circulación representados en la misma, y en ambos casos cuyas resoluciones serán válidas con el voto favorable de la mitad más uno de los Certificados representados en dicha Asamblea de Tenedores, lo anterior de conformidad con el artículo 220 de la LGTOC.

(xxxiii) **Confidencialidad.**

El Fiduciario y el Representante Común por medio del Contrato de Fideicomiso convienen, y cualquier Tenedor mediante la adquisición de cualquier Certificado se considerará que conviene, y cualquier miembro del Comité Técnico, por medio de la aceptación de su encargo se considerará que conviene, en mantener confidencial y no revelar cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Afiliada de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier persona moral respecto de la cual se esté considerando o haya considerado realizar una Inversión o respecto de cualquier Afiliada de dichas personas morales; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en virtud del incumplimiento de esta Cláusula, (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquiera llamados o citatorios en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier Ley Aplicable o con sus obligaciones conforme a los Documentos de la Emisión, (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en este Contrato, y (vi) pueda ser requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental. A partir de la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, la Fideicomitente y/o el Administrador podrán celebrar convenios de confidencialidad con cada uno de los Tenedores, el Valuador Independiente, los Valuadores Inmobiliarios, el Contador del Fideicomiso, el Auditor Externo y con cualquier proveedor de bienes o servicios que contengan obligaciones de confidencialidad de conformidad con lo establecido en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso, o cualesquiera otros convenios de confidencialidad.

(xxxiv) **Jurisdicción y Derecho Aplicable.**

Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, en este acto las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de México, Ciudad de México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

(xxxv) **Indemnización**

Ausencia de Responsabilidad. En la medida más amplia permitida por la ley aplicable, ni la Fideicomitente, ni el Administrador, ni sus respectivas Afiliadas, subsidiarias, ni sus respectivos directores, funcionarios, administradores, accionistas, socios, miembros, co, empleados, consejeros, representantes, asesores, agentes, ni los miembros del Comité Técnico (cada uno una “**Personas Exculpada**”) será responsable ante el Fideicomiso por (i) cualquier acción u omisión llevada a cabo, o que no sea llevada a cabo, por dicha Persona Exculpada, o por cualquier pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad derivada de dicha acción u omisión, salvo que dicha pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad resulte de la Negligencia Grave, dolo o fraude de la Persona Exculpada, (ii) cualquier obligación fiscal impuesta al Fideicomiso, o (iii) cualesquiera pérdidas derivadas de la negligencia, deshonestidad, dolo o mala fe del Fiduciario o de cualesquier agentes o delegado fiduciario del Fiduciario. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará, en el cumplimiento de sus obligaciones, completamente protegida si se basa en los registros del Fideicomiso y/o en la información, opiniones, reportes o declaraciones que sean preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por el Fideicomiso, el Administrador o sus respectivas Afiliadas. En la medida más amplia permitida por ley aplicable, ningún miembro del Comité Técnico (i) tendrá un deber de lealtad o cualquier otra obligación con respecto de cualquier otro miembro del Comité de Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores, o (ii) será responsable frente a otros miembros del Comité Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores por daños o por cualquier otra razón.

El Fiduciario será responsable ante las partes y/o ante cualquier tercero, única y exclusivamente hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las partes de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, fraude o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones de la Fideicomitente, del Administrador, del Contador del Fideicomiso, del Representante Común, del Comité Técnico, o de terceras personas que actúen conforme al Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, fraude o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Contrato de Fideicomiso y en los documentos que se celebren conforme al mismo. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente a la Fideicomitente, al Administrador, al Comité Técnico y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en lo que sea necesario para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

Las partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuará en los términos de las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso así como de conformidad con los demás términos establecidos en el mismo que sean aplicables al Fiduciario.

Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de

conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC; en el entendido, de que en cualquier supuesto que no sea expresamente previsto por este Contrato, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso.

a) Indemnización.

En la medida más amplia permitida por ley, el Fideicomiso deberá indemnizar al Administrador, a la Fideicomitente, al Representante Común, a sus respectivas 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, o con las operaciones del Administrador, la Fideicomitente, en su carácter de fideicomitente, co-inversionista y beneficiario en segundo lugar, el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, 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.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario a contratar pólizas de seguro para funcionarios y directores para cada uno de los miembros del Comité Técnico (o cualquiera de ellos); en el entendido, que dicha póliza de seguro deberá ser pagada por el Fideicomiso como Gastos de Mantenimiento.

Los gastos incurridos por una Persona Indemnizada que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo que antecede serán pagados o reembolsados por el Fideicomiso mediante la recepción por parte del Fiduciario de (i) una confirmación escrita por la Persona Indemnizada en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos, y (ii) un compromiso escrito por parte de la Persona Indemnizada para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicha Persona Indemnizada no tenía derecho a recibir dicha indemnización conforme a lo establecido en la presente Sección.

El Fiduciario no podrá ser obligado a realizar gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, o incurrir en responsabilidades financieras distintas de las que asume en su carácter de Fiduciario, en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier identificación, poder, reporte, certificado o documento que se le entregue al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no asume responsabilidad alguna respecto a cualesquier declaración hecha por las demás partes en el Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

b) Indemnización al Fiduciario.

Las partes en este acto convienen que el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, 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, las actividades que realicen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

c) Actos que Conllevan Responsabilidad.

El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso 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.

d) Ausencia de Plan. Al adquirir un Certificado, cada Tenedor declara y conviene que no es y en el periodo en el que sea titular de un Certificado, no será (a) un "plan de beneficios para empleados" ("*employee benefit plan*") según dicho término se define en la Sección 3(3) de ERISA la cual se encuentra sujeta al Título I de ERISA, y (b) un "plan" según dicho término se define y se encuentra sujeto a la Sección 4975 del Código o (c) una entidad la cual se considere que tiene los activos de cualquiera de los anteriores planes de conformidad con 29 C.F.R Sección 2510.3.101, según se modificó por la Sección 3(42) de ERISA.

• **Contrato de Administración**

Contrato de Administración de fecha 7 de octubre de 2013, celebrado entre Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street Mexico CKD Managers, S. de R.L. de C.V.), como administrador ("el "**Administrador**") y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "**Fiduciario**") del Contrato de Fideicomiso, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de **representante común** (el "**Representante Común**") de los Tenedores.

I. Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador; Deberes de Lealtad y Diligencia.

El Fiduciario nombra al Administrador, y el Administrador acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en los mismos.

El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice.

II. Comisión por Administración.

El Administrador tendrá derecho a recibir una comisión por administración (la “Comisión por Administración”) del Fideicomiso, en un monto equivalente a: **(i)** durante el Periodo de Inversión, el 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) anual del Monto Neto Comprometido al último día de dicho trimestre; **(ii)** si el Periodo de Inversión se extiende de conformidad con la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, durante dicho periodo de extensión, 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) por año del Monto Neto Invertido; y **(iii)** una vez concluido el Periodo de Inversión, el 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) anual del Monto Neto Invertido.

El pasado 28 de septiembre de 2023, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 11 de octubre de 2024 y la modificación a la Comisión por Administración a partir del 11 de octubre de 2023, de conformidad con las resoluciones adoptadas en la asamblea de tenedores. Posteriormente, el pasado 25 de septiembre de 2024, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 10 de octubre de 2025, el pasado 6 de octubre de 2025 se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 09 de octubre de 2026, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024.

III. Remoción del Administrador.

(a) 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, podrá remover y remplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar con respecto a las decisiones relacionadas con la remoción del Administrador. En caso de que el Administrador sea removido por la Asamblea de Tenedores de conformidad con esta Sección, serán aplicables las siguientes disposiciones:

(i) Comisión por Administración. En la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido, todas las Comisiones por Administración pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador. El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales que se requieran a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso para pagar dichas Comisiones por Administración; en el entendido, que dicha Comisión por Administración será considerada como Pago de Co-Inversión. El Fiduciario deberá de usar todos los montos disponibles depositados en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva para Gastos de Asesoría) para pagar dichas Comisiones por Administración al Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Administración, y el Fiduciario no deberá de realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso hasta que dichas Comisiones por Administración hayan sido pagadas al Administrador en su totalidad.

(ii) Pagos Compensatorios. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la remoción del Administrador sea consecuencia de que haya ocurrido cualquiera de los Eventos de Remoción del Administrador descritos en los incisos (i), (ii), (iv), (v), (vi), (vii) y (viii) de la definición de “Evento de Remoción del Administrador”, y se determina por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que dicho “Evento de Remoción del Administrador” no tuvo lugar, el Fiduciario deberá pagar **(a)** al Administrador removido, además de las Comisiones por Administración, pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, lo que resulte menor entre **(i)** el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la Fecha de Terminación Estimada del Fideicomiso; y **(ii)** el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador; en cada caso, calculadas utilizando el Monto Neto Comprometido y/o el Monto Neto Invertido, según sea aplicable, a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador (entendiéndose que para efectos de calcular el monto pagadero bajo el inciso (a), si el Periodo de Inversión no ha vencido a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Periodo de Inversión se considerará que termina en la fecha que sea 4 (cuatro) años a partir de la Fecha de Emisión Inicial); y **(b)** a la Fideicomitente (o cualquier Afiliada de la Fideicomitente, según sea instruido por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones y otros activos de los que es titular el Fideicomiso a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador fueran a desinvertirse (asumiendo operación y disposición en el curso ordinario del negocio sin importar fluctuaciones o aberraciones temporales del mercado y asumiendo que ni los vendedores o compradores están bajo una indebida coacción para comprar o vender) en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, basado en el valor de mercado de dicha Inversión y otros activos, a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, neto de todas las obligaciones atribuibles a dicha Inversión y otros activos en dicho momento (según sea determinado por un Valuador Inmobiliario seleccionado por el Administrador o un valuador independiente seleccionado por el Administrador removido y aprobado por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, no tendrán derecho a votar con respecto a dicho asunto) (dicho valor de las Inversiones y otros activos del

Fideicomiso, el “Valor de Terminación”); y dichos ingresos fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva para Gastos de Asesoría), a efecto de pagar dichas cantidades adicionales (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso será considerado como Pago de Co-Inversión); en el entendido, que el Fiduciario no deberá de realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso hasta que dichos montos hayan sido pagados en su totalidad. Los honorarios y gastos del valuador contratado de conformidad con esta Cláusula 4.1(b) serán asumidos por el Fideicomiso.

(b) Elección de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores que decida remover al Administrador con causa conforme a la presente Sección deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo cualquiera de las siguientes opciones:

(i) **Adquisición de los Derechos Fideicomisarios de la Fideicomitente.** En la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, adquirir los derechos fideicomisarios de la Fideicomitente bajo el Contrato de Fideicomiso, mediante el pago al Fideicomitente, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor de Terminación, por (2) el Porcentaje de Participación de la Fideicomitente; en el entendido, que el Fiduciario realizará, en la medida que sea necesario, Llamadas de Capital adicionales a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva para Gastos de Asesoría), a efecto de pagar dicha adquisición (entendiéndose que los pagos de dichas cantidades adicionales de las Cuentas de Fideicomiso serán consideradas como Pago de Co-Inversión). El Fiduciario no deberá de realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso hasta que dichos montos sean pagados en su totalidad. Los honorarios y gastos del valuador utilizados para calcular el Valor de Terminación de conformidad con la Cláusula 4.1(c)(i) del Contrato de Administración serán asumidos por el Fideicomiso; o

(ii) **Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso.** Inmediatamente después de la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, iniciar la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso.

(c) Compromiso de la Fideicomitente y Parte Proporcional. En la fecha en que la Asamblea de Tenedores apruebe la remoción del Administrador con causa de conformidad con la presente Sección, (i) la obligación de la Fideicomitente de co-invertir el Compromiso de la Fideicomitente con el Fideicomiso en términos de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso terminará automáticamente, y (ii) la obligación de la Fideicomitente de asumir la Parte Proporcional de la Fideicomitente respecto de la Comisión por Administración, terminará automáticamente y posteriormente, únicamente la porción de la Comisión por Administración, excluyendo la Parte Proporcional de la Fideicomitente, será pagadera con montos distribuibles a los Tenedores o de montos financiados por los Tenedores conforme a Llamadas de Capital.

(d) Comité Técnico. En caso de que el Administrador sea removido con causa conforme a la presente Sección, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo automáticamente en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador.

(e) Remoción del Administrador sin Causa. La Asamblea de Tenedores, con la aprobación de aquellos Tenedores que sean titulares de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación, podrán remover y remplazar al Administrador sin causa en cualquier momento de conformidad con la presente Cláusula 4.2; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar con respecto a las decisiones relacionadas con la remoción del Administrador. En caso de que el Administrador sea removido por la Asamblea de Tenedores de conformidad con la presente Cláusula 4.2., serán aplicables las siguientes disposiciones:

(i) **Comisión por Administración.** En la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido (i) todas las Comisiones por Administración pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, más (ii) lo que resulte menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración, pagaderas por el Fideicomiso que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la Fecha de Terminación Estimada del Fideicomiso, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, en cada caso, calculadas utilizando el Monto Neto Comprometido y/o el Monto Neto Invertido, según sea aplicable, a partir de la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador (entendiéndose que para los efectos de calcular el monto pagadero bajo el inciso (ii), si el Periodo de Inversión no ha vencido a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Periodo de Inversión se considerará que termina en la fecha que sea (4) años después de la Fecha de Emisión Inicial). El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dichas Comisiones por Administración (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso, será considerado como Pago de Co-Inversión).

(ii) **Distribución por Desempeño.** En la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar a la Fideicomitente (o a cualquier Afiliada de la Fideicomitente), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones y otros activos de los que el Fideicomiso es titular a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, fueran a desinvertirse al Valor de Terminación, y dichos ingresos fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dichas cantidades al Fideicomitente (o a sus respectivas Afiliadas) (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso serán consideradas como Pagos de Co-Inversión).

(iii) **Adquisición de los Derechos Fideicomisarios de la Fideicomitente.** La Fideicomitente tendrá el derecho, mas no la obligación, de instruir al Fiduciario (con copia al Representante Común) para que adquiera, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, los derechos fideicomisarios de la Fideicomitente bajo el Contrato de Fideicomiso mediante el pago al Fideicomitente, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor de Terminación, por (2) el Porcentaje de Participación de la

Fideicomitente; en el entendido, que el Fiduciario realizará, en la medida que sea necesario, Llamadas de Capital adicionales a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dicha adquisición. Los honorarios y gastos del valuador contratado de conformidad con la Cláusula 4.1(b) serán asumidos por el Fideicomiso (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso será considerado como Pago de Co-Inversión).

- (iv) **Compromiso de la Fideicomitente y Parte Proporcional**. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la remoción del Administrador sin causa de conformidad con la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración y la Fideicomitente instruya al Fiduciario para que adquiera su participación en los Vehículos de Inversión de conformidad con el inciso (c) anterior, (i) la obligación de la Fideicomitente de co-invertir el Compromiso de la Fideicomitente con el Fideicomiso en términos de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso terminará automáticamente; y (ii) la obligación de la Fideicomitente de asumir la Parte Proporcional de la Fideicomitente respecto de la Comisión por Administración, terminará automáticamente y posteriormente, únicamente la porción de la Comisión por Administración, excluyendo la Parte Proporcional de la Fideicomitente, será pagadera con montos distribuibles a los Tenedores o de montos financiados por los Tenedores conforme a Llamadas de Capital.
- (v) **Comité Técnico**. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo automáticamente en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador.
- (vi) **Llamadas de Capital y Cálculos**. Todas las Llamadas de Capital a las que se hace referencia en las Cláusulas 4.1 y 4.2 del Contrato de Administración, serán llevadas a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador removido, y todas las cantidades pagaderas al Administrador removido de conformidad con dichas Cláusulas serán determinadas por el Administrador removido, y el Administrador removido deberá proporcionar al Representante Común un resumen del cálculo de dichas cantidades.

IV. **Substitución del Administrador.**

(a) En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración surtirá efectos en la fecha (la "**Fecha Efectiva de Remoción del Administrador**") en que: (i) un administrador sustituto que cumpla con los requisitos establecidos en el inciso (b) siguiente haya sido designado en una Asamblea de Tenedores, (ii) dicho administrador sustituto celebre un contrato de administración con el Fiduciario (con la comparecencia del Representante Común) que contenga derechos y obligaciones del administrador sustancialmente similares a los contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso (un "**Contrato de Administración Sustituto**"), y (iii) sólo en el caso de la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración, todos los pagos al Administrador y a la Fideicomitente requeridos de conformidad con la Cláusula 4.2 hayan sido realizados; en el entendido, que hasta la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Administrador continuará desempeñándose como Administrador del Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y tendrá derecho al pago de todas y cada una de las cantidades pagaderas al Administrador en términos de lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, sin perjuicio de cualesquier otras cantidades pagaderas al Administrador conforme al Contrato de Administración y/o el Contrato de Fideicomiso como consecuencia de su remoción.

(b) **Requisitos del Administrador Sustituto**. El Administrador Sustituto deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- (i) tener una experiencia de al menos 5 (cinco) años administrando activos similares a aquellos que comprenden las Inversiones, o alternativamente, que los miembros del Administrador Sustituto tengan una experiencia de al menos 5 (cinco) años administrando activos similares a aquellos que comprenden las Inversiones,
- (ii) tener una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional,
- (iii) si la remoción se lleva a cabo durante el Periodo de Inversión, tener recursos económicos suficientes para cumplir con una obligación de co-inversión similar al Compromiso de la Fideicomitente (salvo que la Fideicomitente decida mantener la obligación de co-invertir el Compromiso de la Fideicomitente en los términos descritos en el Contrato de Administración, en cuyo caso el administrador sustituto no deberá co-invertir con el Fideicomiso); y
- (iv) tener la capacidad y los recursos humanos necesarios para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Sustituto; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá designar un administrador sustituto que no cumpla con cualquiera de los requisitos mencionados anteriormente, en la medida en que (i) todos los pagos requeridos de conformidad con las Cláusulas 4.1(a) y 4.1(c) (i), en el caso de remoción con causa, y las Cláusulas 4.2 (a), 4.2 (b) y 4.2 (c), en caso de remoción sin causa hayan sido hechos, y
- (v) La Fideicomitente haya dejado de ser un co-inversionista con el Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y con el Contrato de Administración.

V. **Reportes a Cargo del Administrador.**

Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada trimestre del ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico y al Comité de Inversión un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la información señalada en el inciso (a) de la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso.

A más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico y al Comité de Inversión un 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 anuales auditados de los Vehículos de Inversión que representen 10% (diez

por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

VI. **Plazo.**

El Contrato de Administración permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que el Contrato de Fideicomiso haya sido terminado; en el entendido, que será terminado anticipada y automáticamente en caso de remoción del Administrador en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador.

VII. **Modificaciones.**

El Contrato de Administración únicamente podrá ser modificado mediante convenio por escrito firmado por el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, con la aprobación previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores.

VIII. **Jurisdicción y Legislación Aplicable.**

Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del Contrato de Administración, en este acto las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de México, Ciudad de México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiese corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

- **FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DE CADA UNO DE LOS PARTICIPANTES EN LA OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO PARA LA INVERSIÓN EN LAS ACTIVIDADES O PROYECTOS DE LAS SOCIEDADES O PARA LA ADQUISICIÓN DE TÍTULOS REPRESENTATIVOS DE SU CAPITAL SOCIAL.**

Título	Entidad	Participación %	Otras funciones
Fideicomitente, Co-Inversionista y Fideicomisario en Segundo Lugar:	Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V.	4.76% ⁽¹⁾	
Administrador:	Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.)		Comité Técnico
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.		
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores.	95.24%	Algunos Tenedores son miembros del Comité Técnico ⁽²⁾
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero		

- (1) *El porcentaje de participación es equivalente al 5% de la participación de los Tenedores de acuerdo con el requerimiento indicado en los Documentos de la Emisión.*
- (2) *Los Tenedores no son miembros del Comité Técnico, aunque cuentan con la facultad de nombrar miembros, pero los miembros son miembros independientes y actúan a nombre propio.*

- No existe acuerdo verbal o escrito celebrado en términos de lo previsto en el artículo 7, fracción II, inciso c) numeral 1.6, segundo párrafo, por medio del cual, el derecho de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% del monto en circulación de los títulos fiduciarios y que tengan el derecho a designar y, en su caso, revocar el nombramiento de un miembro del comité técnico u órgano equivalente, haya sido renunciado.
- No existe acuerdo verbal o escrito celebrado en términos de lo previsto en el artículo 7, fracción II, inciso c) numeral y 1.9, segundo párrafo, de la Circular Única.

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso cuenta con las siguientes inversiones en proyectos:

- El 17 de junio de 2019, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso Irrevocable con actividades empresariales FID/3222 ("FID/3222"), del cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva) es fiduciario, a través del cual se realizará la operación de un hotel en Litibú, estado de Nayarit.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$100,441,991; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso Al 31 de diciembre de 2025 son de \$43,787,235.

- El 24 de abril de 2017, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso Irrevocable de Administración CIB/2745 ("CIB/2745"), del cual Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple es Fiduciario. En esa misma fecha, el CIB/2745, con una participación del 99.97%, en conjunto con el Fideicomiso de Gastos CIB/2022 ("CIB/2022"), con una participación del 0.03%, constituyeron la entidad Prestadora de Servicios WSC-Litibú, S. de R.L. de C.V. ("Prestadora").

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$13,515,307, al patrimonio de Prestadora.

- El 1 de noviembre de 2016, el Fideicomiso (con una participación del 100%), celebró el contrato de Fideicomiso FID/2652; del cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva) actúa como fiduciario, a través del cual se realizó la compra de un hotel en Litibú, estado de Nayarit, transacción que fue completada el 24 de enero de 2017.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$1,764,921,423 al patrimonio del Fideicomiso FID/2652; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso Al 31 de diciembre de 2025 son de \$502,640,360.

- El 22 de septiembre de 2015, el Fideicomiso (con una participación del 82.79%) celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Maestro con Actividad Empresarial número CIB/2366 (CIB/2366) del cual Banco Multiva actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevarán a cabo inversiones a través de un Sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual el fideicomiso CIB/2366 (con una participación del 60.39%) celebró el 22 de septiembre de 2015 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2367 (CIB/2367) del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial de 78 departamentos en una sola fase.

El 25 de septiembre de 2015, el Fideicomiso en conjunto con el socio desarrollador, realizaron una aportación al fideicomiso CIB/2367, para la adquisición del terreno. El valor del terreno más gastos de adquisición es de \$43,383,502.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$26,381,617, al patrimonio del fideicomiso CIB/2366; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$42,437,270.

Al 31 de diciembre del 2019 se han vendido la totalidad de las unidades condominales del complejo residencial por lo que el proyecto se encuentra desinvertido.

- El 20 de agosto de 2014, el Fideicomiso (con una participación del 95.94%) celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2082 (CIB/2082) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevan a cabo inversiones a través de un Sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 24 de agosto un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/1836 (F/1836) del cual Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de dos portafolios de inmuebles para uso industrial en una proporción del 47.97% del valor de adquisición, 50.00% es invertido por el Fideicomiso Irrevocable Finsa CKD número F/2817 (antes F/307262) y el 2.03% restante, es invertido por otro socio.

Para llevar a cabo estas inversiones, el 24 de septiembre de 2014, el fideicomiso F/1836 celebró 5 contratos de Fideicomisos Irrevocables con Actividades Empresariales con los números CIB/2018, CIB/2019, CIB/2103, CIB/2104 y CIB/2141 y el 11 de diciembre de 2015 el CIB/2403, de los cuales Banco Multiva, actúa como fiduciario. El 13 de enero de 2017 se formó un nuevo fideicomiso CIB/2691 con la finalidad de ser un vehículo para la venta de reserva de territorial e inmuebles, durante los meses de marzo, junio y diciembre de 2017 se realizaron las primeras ventas de este tipo. El 19 de enero de 2018 el fideicomiso F/1836 celebró un nuevo contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividad Empresarial con número CIB/2918, con la finalidad de ser otro fideicomiso de proyecto para la venta de reserva de territorial. Durante el mes de marzo se realizó la venta de una fracción de la reserva territorial.

- a. El 12 de noviembre de 2014, el Fideicomiso realizó una aportación al fideicomiso CIB/2082 para la adquisición del 47.97% de un portafolio de 10 edificios industriales localizados en el Estado de Nuevo León. El monto de adquisición fue por una cantidad de US\$94,000,000 más gastos de cierre. La inversión de este portafolio se realizó en el fideicomiso CIB/2018.

Al 31 de diciembre de 2025, la aportación por parte del Fideicomiso a dicho fideicomiso CIB/2082 es de \$314,128,419; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$404,904,061.

- b. El 9 de diciembre de 2014, el Fideicomiso realizó nuevamente aportaciones al fideicomiso CIB/2082 para la adquisición del 47.97% de un portafolio de 35 edificios industriales y reserva territorial localizados en los Estados de Baja California Norte, Chihuahua y Tamaulipas. El monto de adquisición fue por una cantidad de US\$302,000,000 más gastos de cierre, cantidad que se compone tanto de capital como de deuda. La inversión de este portafolio se realizó en 5 fideicomisos: CIB/2019, CIB/2103, CIB/2104, CIB/2141 y CIB/2403. Durante el ejercicio de 2016 se realizaron aportaciones para la adquisición de un terreno para la construcción de un edificio industrial en Tijuana, Baja California y para el desarrollo de un edificio industrial en Reynosa, Tamaulipas, el cual está sobre una fracción de la reserva territorial adquirida en diciembre de 2014. En el 2018, se terminaron las obras de dos edificios industriales, uno ubicado en Tijuana y el otro en Ciudad Juárez. Actualmente, se está desarrollando un edificio industrial en Ciudad Juárez, Chihuahua y un edificio industrial en Tijuana, Baja California, el cual está sobre una fracción de la reserva territorial adquirida en diciembre de 2014.

Al 31 de diciembre de 2025, la aportación por parte del Fideicomiso al fideicomiso CIB/2082 es de \$1,404,329,160; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$3,181,994,643.

El 20 de noviembre de 2019 se concluyó el proceso de desinversión total del portafolio industrial, consistente en la venta de 49 edificios, con superficie total aproximada de 8.6 millones de pies cuadrados y ciertas reservas territoriales.

- El 11 de agosto de 2014, el Fideicomiso celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Actividades Empresariales número CIB/2022 ("Fideicomiso de gastos CIB/2022") del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. Este fideicomiso fue creado con el objetivo de realizar gastos relacionados con la evaluación de nuevas inversiones, de conformidad con lo que se establece en el contrato de constitución del Fideicomiso.

La aportación por parte del Fideicomiso al Fideicomiso de Gastos CIB/2022 Al 31 de diciembre de 2025 es de \$39,199,498; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$1,132.

- El 22 de octubre de 2014, el Fideicomiso celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2130 (CIB/2130) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevará a cabo una inversión de oficinas para arrendamiento e inversiones residenciales para venta.

- a) Para la inversión de oficinas para arrendamiento se creó un Sub-fideicomiso de proyecto y se celebró, el 22 de diciembre de 2014, un contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2186 (CIB/2186) en donde Banco Multiva, actúa como fiduciario. La inversión consistirá en el desarrollo de un complejo de oficinas para arrendamiento en el sur de la Ciudad de México. El Fideicomiso aportará los recursos necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto, mientras que el terreno será aportado por el socio desarrollador. El acuerdo de negocios es que dichas aportaciones otorgarán al Fideicomiso y al socio desarrollador el derecho al 70% y 30%, respectivamente, de los derechos fideicomisarios del fideicomiso CIB/2186.

El 25 de noviembre de 2019, se llevó a cabo la Desinversión de este proyecto de oficinas.

- b) El 2 de marzo de 2016, el fideicomiso CIB/2130 celebró (con una participación del 70%), a través de un sub-fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Maestro con Actividad Empresarial número CIB/2381 (CIB/2381) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevarán a cabo inversiones residenciales a través de otros sub-fideicomisos de proyecto, para lo cual el fideicomiso CIB/2381 (con una participación del 100%) ha celebrado los siguientes contratos de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales:

- Fideicomiso número CIB/2490 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistirán en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial al sur de la Ciudad de México, en la zona de Pedregal.
- Fideicomiso número CIB/2382 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistirán en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial en la zona de la Condesa, Ciudad de México.
- Fideicomiso número CIB/2509 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial en la zona de la Condesa, Ciudad de México. Al 31 de diciembre del 2019 se encuentra desinvertido en su totalidad.
- Fideicomiso número CIB/2579 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en el desarrollo de un complejo residencial en Puebla.

La aportación por parte del Fideicomiso al fideicomiso CIB/2130 Al 31 de diciembre de 2025 es de \$705,694,837; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$943,473,759.

- El 2 de diciembre de 2014, el Fideicomiso celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número CIB/2164 (CIB/2164) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario.

- a) En este fideicomiso se llevó a cabo una inversión a través de un sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 15 de diciembre de 2014 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2177 (CIB/2177) donde Banco Multiva, actúa también como fiduciario; dicha inversión consiste en la adquisición de cinco terrenos para el desarrollo de un complejo residencial al sur de la Ciudad de México con una proporción del 50% del valor de adquisición, mientras que el 50% restante es invertido por el socio desarrollador.

El 18 de diciembre de 2014, el Fideicomiso en conjunto con el socio desarrollador, realizaron una aportación al fideicomiso CIB/2177, para la adquisición de cuatro de los cinco terrenos. El valor de los cuatro terrenos más gastos de adquisición es de \$194,473,100. El 3 de julio de 2015 se finalizó el proceso de adquisición del quinto terreno, el valor del terreno más gastos de adquisición es de \$2,708,239. La participación del fideicomiso CIB/2164 en dicha Co-inversión es del 50%.

En diciembre del 2021 se firmó un contrato de compra venta donde se acuerda con un Comprador la intención de adquirir el Subcondominio 2, de conformidad con los términos y sujeto. En abril del 2022 se firmó la escritura de venta por un valor de \$192,012,000.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$233,130,237 al patrimonio del Fideicomiso CIB/2177, lo que corresponde al 100% del compromiso total, asimismo los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$34,908,668.

- b) En este fideicomiso se llevó a cabo una inversión a través de un sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 20 de julio de 2016 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2576 (CIB/2576) donde Banco Multiva, actúa también como fiduciario; dicha inversión consiste en un desarrollo de uso mixto, para Oficinas y Residencial en la zona de Santa Fe en la Ciudad de México, con una proporción del 50% del valor de adquisición, mientras que el 50% restante es invertido por el socio desarrollador.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$598,822,772, al patrimonio del Fideicomiso CIB/2576, asimismo los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$178,215.

- El 17 de diciembre de 2013, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto y celebró el contrato de Fideicomiso de Administración F/01057; con fecha 11 de abril de 2014 se celebró el convenio modificatorio y de reexpresión para quedar como Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/01057 del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. Este fideicomiso de proyecto adquirió, a través de la entidad Walton Street México Reforma, S. de R. L. de C. V., las acciones representativas del capital social de Bear, S. A. de C. V., por un monto de US\$60,000,000, cuyo principal activo es un inmueble utilizado como hotel en la Ciudad de México, transacción que fue completada el 19 de diciembre de 2013.

La aportación por parte del Fideicomiso a WSC CKD Fideicomiso F/01057 Al 31 de diciembre de 2025 es de \$954,645,162; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$1,656,806,984.

El 1 de agosto de 2017 se llevó a cabo la desinversión de este proyecto.

Al 31 de diciembre de 2025 se ha cumplido con el plan de negocio del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso ha realizado Distribuciones en efectivo a los Tenedores por la cantidad de \$3,909,560,133 y al Fideicomitente por \$195,439,868, ambas correspondientes a reembolsos de capital.

Al 31 de diciembre de 2025, se han realizado distribuciones a los tenedores y fideicomitente por impuestos federales pagados por un importe de \$291,951,384.

El pasado 28 de septiembre de 2023, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 11 de octubre de 2024 y la modificación a la Comisión por Administración a partir del 11 de octubre de 2023, de conformidad con las resoluciones adoptadas en la asamblea de tenedores. Posteriormente, el pasado 25 de septiembre de 2024, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 10 de octubre de 2025, el pasado 6 de octubre de 2025 se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 09 de octubre de 2026, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024.

Valuación:

El Valuador Independiente es seleccionado de acuerdo por lo requerido en el Contrato de Fideicomiso. No se cuenta con una política de rotación de la firma por parte del Fideicomiso, aun así la firma que actúa como Valuador Independiente, 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.

El valuador independiente de los certificados es 414 Capital y su denominación social es 414 Capital Inc. Asimismo, cuenta con las siguiente experiencia y certificaciones:

- 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/16209 desde el año 2013.
- 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.
- 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.
- Posteriormente a la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Valuador Independiente con la autorización 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; en el entendido, que previo a la contratación de cualquier Valuador Independiente sustituto, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente.
- 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.

Al 31 de diciembre de 2025, el valor por Certificado Bursátil Fiduciario del Fideicomiso con clave WSMXCK 13 fue de \$4,005.1446.

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

De conformidad con el Contrato de Administración, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al término de cada trimestre, el Administrador tiene derecho a recibir una comisión por administración del Fideicomiso, en un monto equivalente a: (i) durante el Periodo de Inversión, el 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) anual del Monto Neto Comprometido al último día de dicho trimestre; (ii) si el Periodo de Inversión se extiende de conformidad con la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, durante dicho periodo de extensión, 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) por año del Monto Neto Invertido; y (iii) una vez concluido el Periodo de Inversión, el 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) anual del Monto Neto Invertido.

Durante el ejercicio que se reporta, el Fideicomiso no incurrió en gastos de administración.

El pasado 28 de septiembre de 2023, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 11 de octubre de 2024 y la modificación a la Comisión por Administración a partir del 11 de octubre de 2023, de conformidad con las resoluciones adoptadas en la asamblea de tenedores. Posteriormente, el pasado 25 de septiembre de 2024, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 10 de octubre de 2025, el pasado 6 de octubre de 2025 se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 09 de octubre de 2026, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024.

Información relevante del periodo

- No se llevaron a cabo modificaciones al Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración.

- Hasta donde es del conocimiento de los suscritos, no existe incumplimiento con lo establecido en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración de los que se pudiera razonablemente esperar que tuvieran un efecto material adverso en el Fideicomiso.
- Hasta donde es del conocimiento de los suscritos, no existen procedimientos legales pendientes o procesos gubernamentales formales en contra de (i) el Administrador, (ii) el Fiduciario (en su capacidad de Fiduciario del Fideicomiso) ni de (iii) cualquier tercero que sea relevante para los tenedores de los valores que, en caso de recibir un fallo o sentencia en contra, pudiera considerarse de forma razonable en que tuviera un efecto material adverso en el Fideicomiso.
- Hasta donde es del conocimiento de los suscritos, no existen procedimientos legales o procesos gubernamentales formales, que hubieren terminado durante el periodo reportado, en contra de (i) el Administrador, (ii) el Fiduciario (en su capacidad de Fiduciario del Fideicomiso) ni de (iii) cualquier tercero que sea relevante para los tenedores de los valores que, en caso de recibir un fallo o sentencia en contra, pudiera considerarse de forma razonable en que tuviera un efecto material adverso en el Fideicomiso.
- El cumplimiento de las obligaciones del fideicomiso no depende total o parcialmente de un solo deudor o deudores.
- El Administrador del Fideicomiso es Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.)
- El Administrador no tuvo operaciones materiales previas a la creación del Fideicomiso y sus únicas operaciones han sido actuar como Administrador del mismo. Sus socios actuales son afiliadas de Walton Street Capital, LLC.
- Las actividades del Administrador en términos del Fideicomiso son realizadas por personal que incluye un grupo de profesionales en materia inmobiliaria con experiencia en inversiones de bienes raíces en México y el extranjero.
- El Administrador no cuenta con un administrador maestro.
- En términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable “Ares Real Estate Mexico CKD número F/6209” de fecha 7 de octubre de 2013 celebrado entre Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar; Walton Street Mexico CKD Managers, S. de R.L. de C.V. como administrador; Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, la Fideicomitente ha cumplido con su obligación de contribuir con capital al Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso.
- Resumen de los eventos relevantes:

FECHA:**18/02/2025****ASUNTO:****Referencia: AVISO CON FINES INFORMATIVOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS "WSMXCK 13"****Evento Relevante:**

El motivo del presente aviso con fines informativos es el de informar al público inversionista de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra “WSMXCK 13” (los “Certificados”) emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (el “Fiduciario”), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1685 de fecha 7 de octubre de 2013 (según el mismo sea modificado, el “Contrato de Fideicomiso”), celebrado con Walton Street Equity CKD, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, co inversionista y fideicomisario en segundo lugar, Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. como administrador (el “Administrador”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores, derivado de: (i) que con fecha 28 de septiembre de 2023, se celebró una asamblea de tenedores de los Certificados, en la cual se aprobaron, entre otros asuntos, (a) la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión; y (b) la modificación al Contrato de Administración, para modificar, entre otros, los términos aplicables a la Comisión por Administración (la “Asamblea de Tenedores 2023”) y (ii) que con fecha 25 de septiembre de 2024, se celebró una asamblea de tenedores de los Certificados, en la cual se aprobó, entre otros asuntos, la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión (la “Asamblea de Tenedores 2024”); con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75 de la LMV y el tercer párrafo de la fracción II del artículo 14 de la Circular Única. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos de cualquier otra forma en el presente Aviso con Fines Informativos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

Para obtener más información sobre el Evento Relevante del Contrato de Fideicomiso No. F/1685 ir a la página de BMV <https://www.bmv.com.mx>

FECHA:**27/02/2025****ASUNTO:****Evento Relevante del Contrato de Fideicomiso No. F/1685****Evento Relevante:****Valuación independiente del Fideicomiso F/1685 (Clave de pizarra WSMXCK 13)**

El Fiduciario publicó el reporte público y resumido de valuación trimestral al 4T2024, mostrando una valuación por certificado de \$4,416.132130.

Para obtener más información sobre la valuación independiente del Fideicomiso ir a la página de BMV <https://www.bmv.com.mx>

FECHA:**07/03/2025****ASUNTO:****Referencia: AVISO CON FINES INFORMATIVOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS "WSMXCK 13"****Evento Relevante:**

El motivo del presente aviso con fines informativos es el de informar al público inversionista de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra "WSMXCK 13" (los "Certificados") emitidos por CIBanco, Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1685 de fecha 7 de octubre de 2013 (según el mismo sea modificado, el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado con Walton Street Equity CKD, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar, Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. como administrador (el "Administrador") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores, derivado de: (i) que con fecha 28 de septiembre de 2023, se celebró una asamblea de tenedores de los Certificados, en la cual se aprobaron, entre otros asuntos, (a) la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión; y (b) la modificación al Contrato de Administración, para modificar, entre otros, los términos aplicables a la Comisión por Administración (la "Asamblea de Tenedores 2023") y (ii) que con fecha 25 de septiembre de 2024, se celebró una asamblea de tenedores de los Certificados, en la cual se aprobó, entre otros asuntos, la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión (la "Asamblea de Tenedores 2024"); con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75 de la LMV y el tercer párrafo de la fracción II del artículo 14 de la Circular Única. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos de cualquier otra forma en el presente Aviso con Fines Informativos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

Para obtener más información sobre el Evento Relevante del Contrato de Fideicomiso No. F/1685 ir a la página de BMV <https://www.bmv.com.mx>

FECHA:**30/06/2025****ASUNTO:****Referencia: Notificación a tenedores****Evento Relevante:**

El Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/1685 de fecha 7 de octubre de 2013 (el "Contrato de Fideicomiso") donde Banco Multiva, 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, S.A., Institución de Banca Múltiple, 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: CI Banco. 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 el Evento Relevante del Contrato de Fideicomiso No. F/1685 ir a la página de BMV <https://www.bmv.com.mx>

22/08/2025**ASUNTO:****Referencia: Celebración de Convenio de Sustitución de Institución Fiduciaria****Evento Relevante:**

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 Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso CIB/1685 (el "Fideicomiso CKD I") 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 Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, (“Banco Multiva”) 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 CKD Managers, 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 Banco Multiva y se completó la designación de Actinver como fiduciario del Fideicomiso.

En este sentido, el Administrador en colaboración con Banco Multiva, 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 sobre el Evento Relevante del Contrato de Fideicomiso No. F/6209 (antes F/1685) ir a la página de BMV <https://www.bmv.com.mx>

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

El Fideicomiso mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios. La exposición del fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los préstamos bancarios por pagar, contratados por cada fideicomiso de proyecto.

Al 31 de diciembre de 2025, no existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los valores, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Asambleas generales de tenedores

Durante el periodo reportado, se llevaron a cabo las siguientes Asambleas de Tenedores:

Durante el primer trimestre se celebró una asamblea general de tenedores el 28 de febrero de 2025, en donde se aprobaron las siguientes resoluciones:

PRIMERA. Se aprueba que el Fideicomiso lleve a cabo la Desinversión de la Propiedad Hotelera del Fideicomiso, en términos sustanciales a los incluidos en la presentación presentada a la Asamblea de Tenedores, así como todos los demás actos que el Administrador determine necesarios o convenientes para que dicha Desinversión se lleve a cabo, incluyendo sin limitar la celebración por parte del Fiduciario o del Vehículo de Inversión de los documentos necesarios para consumir la venta de la Propiedad Hotelera del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que la Desinversión estará sujeta a: (i) que los Valuadores Inmobiliarios confirmen que el Precio de Cierre de la Desinversión se encuentra dentro del rango razonable de mercado; y (ii) que el Precio de Cierre de la Desinversión de la Propiedad Hotelera del Fideicomiso no sea inferior en 5% (cinco por ciento o más) del Precio de Compra de la Oferta de la de la Propiedad Hotelera del Fideicomiso.

SEGUNDA Se aprueba que, en caso de ser aplicable, el Fiduciario suscriba como garante, cualesquiera obligaciones que el Administrador determine convenientes o necesarias bajo los documentos de la operación correspondientes a la venta de la Propiedad Hotelera del Fideicomiso.

TERCERA. Se aprueba e instruye la contratación por parte del Fiduciario o del Vehículo de Inversión de JLL Mexico Value & Risk Advisory Colliers International, en su carácter de valuadores independientes, con el fin de que lleven a cabo la Valuación de la Propiedad Hotelera del Fideicomiso conforme a lo descrito en la presentación presentada a la Asamblea de Tenedores.

CUARTA. Se aprueba el pago de los gastos relacionados con la venta de la Propiedad Hotelera del Fideicomiso, en el entendido que los gastos del Fideicomiso que sean efectuados de manera conjunta con los gastos de la desinversión del CKD II, y que no sean contratados y facturados de forma individual, serán asignados a prorrata con base en el Precio de Compra de la Oferta de la Propiedad Hotelera del Fideicomiso. En virtud de que el Administrador confirmó que, derivado de que previo a la celebración de la Asamblea algunos Tenedores solicitaron información adicional sobre el asunto a tratar en el cuarto punto del orden del día, no se procedió al desahogo del referido punto del orden del día.

QUINTA. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a los señores Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Claudia Alicia García Ramírez, Ricardo Ramírez Gutiérrez o cualquier apoderado del Representante Común, o cualquier otro representante del Representante Común, para que puedan, de manera conjunta o separada, llevar a cabo todos los actos y/o procedimientos necesarios o convenientes para formalizar y cumplir plenamente con las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores, incluyendo, sin limitación, comparecer ante un notario público de su elección, realizar la protocolización de las actas de la Asamblea de Tenedores y/o presentar todos los avisos que resulten aplicables, así como llevar a cabo cualquier proceso que pueda ser requerido ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier otra autoridad competente.

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

PRIMERO. Sujeto a que la suscripción de los documentos requeridos para implementar la sustitución se lleve a cabo a partir del 15 de agosto de 2025, se aprueba la sustitución y, en consecuencia la remoción de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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. Sujeto a que la suscripción de los documentos requeridos para implementar las modificaciones se lleve a cabo a partir del 15 de agosto de 2025, 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 Banco Multiva, 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 Banco Multiva, 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.

Durante el cuarto trimestre se celebró una asamblea general de tenedores el 06 de octubre de 2025, en donde se aprobaron las siguientes resoluciones:

PRIMERO. Se aprueba la extensión de la fecha de vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 9 de octubre de 2026 y, en consecuencia, la modificación al Título que ampara los Certificados Bursátiles y, en su caso, cualesquier Documento de la Emisión, según resulte aplicable, conforme a lo propuesto por el Administrador en la Asamblea. Asimismo, se autoriza e instruye al Representante Común, al Administrador y al Fiduciario, para que, en la medida que a cada uno le corresponda, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, lleven a cabo y celebren todos los actos, trámites y gestiones, instrumentos, contratos, documentos y/o convenios que resulten necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, incluyendo, sin limitar, realizar todos los trámites y obtener las autorizaciones que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y las autoridades o instancias correspondientes, así como el trámite de actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, en su caso, el canje y depósito del Título de los Certificados Bursátiles y demás publicaciones y avisos relacionados con lo anterior.

En virtud de que no se presentaron a la Asamblea designaciones, ratificaciones y/o remociones de miembros del Comité Técnico, no se procedió al desahogo del segundo punto del orden del día, por lo que queda sin materia.

SEGUNDO. Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea 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, Giovana Cruz García, Alicia Guadalupe González González o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar} la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, BIVA, el Indeval y las autoridades correspondientes.

Audidores externos de la estructura de la operación

A la fecha de este Reporte Anual, y de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, KPMG Cárdenas Dosal, S. C., fungió como auditor externo del Fideicomiso y su dictamen sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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, fueron emitidos con fecha 29 de abril de 2026 y 30 de abril de 2025, respectivamente.

Se hace notar que el 21 de noviembre de 2025 el Comité Técnico del fideicomiso resolvió aprobar la ratificación del Auditor Externo 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.

Se hace constar que durante el ejercicio 2025 no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

A continuación, se exponen los hechos relacionados con la prestación de servicios de auditoría y servicios no relacionados con la auditoría (NAS), así como la información relacionada con los honorarios.

Servicio prestado	Honorario \$?
Honorarios por la auditoría de estados financieros	\$450,447
Honorarios totales por otros servicios (Servicios fiscales como revisión y asistencia del correcto cumplimiento de las disposiciones aplicables en términos de la LISR y LIVA, así como Precios de Transferencia).	\$120,322

No hubo Dependencia de Honorarios como se describe en el Código IESBA en las cuotas a Ares Real Estate México CKD Número F/6209.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

El 12 de noviembre de 2014 y el 9 de diciembre de 2014 el Fideicomiso realizó una inversión conjunta con el Fideicomiso CKD Finsa, consistente en la adquisición de dos portafolios de inmuebles para uso industrial. Dichas transacciones fueron realizadas en términos de mercado y debidamente aprobadas por el Comité Técnico, mediante sesión de fecha 23 de junio de 2014, en virtud de la cual se autorizó la adquisición y desarrollo de los dos portafolios con un Co-Inversionista Tercero, el Fideicomiso CKD Finsa, y de igual forma, en caso de que el Fideicomiso CKD Finsa se llegara a considerar como un Vehículo Paralelo, autorizó y aprobó su realización.

El 3 de septiembre de 2019 el Comité técnico y la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso aprobaron la desinversión total de las propiedades industriales del Fideicomiso en las cuales el Fideicomiso CKD Finsa cuenta con una participación como parte de la venta de un portafolio conjunto que incluía además otras propiedades del Fideicomiso CKD Finsa (el “Portafolio Industrial Conjunto”). Adicionalmente, dado que en dicha transacción se estableció un precio total por todos los activos del Portafolio Industrial Conjunto, donde el Fideicomiso, el Fideicomiso CKD Finsa, y ciertas Afiliadas del Administrador contaban con un interés económico distinto en ciertas propiedades del Portafolio Conjunto, y que como resultado de dicha transacción ciertas afiliadas del Administrador tendrían derecho a recibir una compensación por desempeño; la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico (con el voto favorable de los Miembros Independientes) aprobaron la designación de un tercero independiente para realizar la asignación del precio de venta entre las distintas propiedades incluidas en la desinversión del Portafolio Industrial Conjunto y la distribución de los recursos de dicha desinversión de acuerdo a los porcentajes determinados por dicha asignación del precio de venta entre las distintas propiedades del Portafolio Industrial Conjunto. El 20 de noviembre de 2019 se concretó la desinversión del portafolio industrial del Fideicomiso, como parte de la venta del Portafolio Industrial Conjunto, de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico.

Para el año 2025, no se celebraron operaciones con personas relacionadas distintas a las mencionadas anteriormente y a las operaciones del curso normal del negocio reportadas en el mismo año, las cuales continúan realizándose en el curso normal del negocio de conformidad con la vigencia señalada para dichas operaciones.

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

- i. Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V., (la “Fideicomitente”).
 - ii. La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable. Es Afiliada de Ares Real Estate Holdings, 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.
 - iii. Sus principales oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de las Palmas No. 1005, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, en la Ciudad de México, teléfono (52) 55 5980 4875.
 - iv. La Fideicomitente se constituyó como una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, con domicilio en Ciudad de México, mediante escritura pública número 59,322, de fecha 11 de junio de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Erick Namur Campesino, Notario Público número 94 de Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 499159-1 el día 7 de agosto de 2013.
 - v. La Fideicomitente es una sociedad cuya única operación es actuar como fideicomitente, co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso “Ares Real Estate Mexico CKD Número F/6209 (antes F/1685)”.
-

Actividad Principal:

La Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente, co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso.

Canales de distribución:

La Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente 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 tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente del Fideicomiso y no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos similares.

Principales clientes:

La Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente del Fideicomiso y actualmente no cuenta con 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 considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta (ISR) e Impuesto al Valor Agregado (IVA), de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

Para efectos del ISR, está obligada 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 ISR resultará de aplicar la tasa corporativa del 30% al resultado fiscal obtenido.

Por lo que respecta al IVA, la Fideicomitente está obligada a realizar el entero mensual del impuesto que traslade por la enajenación de bienes, prestación de servicios, uso o goce temporal o importación de bienes, siempre y cuando lo hubiera cobrado efectivamente, al impuesto determinado podrá disminuir el IVA 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 encuentra sujeta.

Recursos humanos:

La Fideicomitente no cuenta con empleados a la presente fecha ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

Desempeño ambiental:

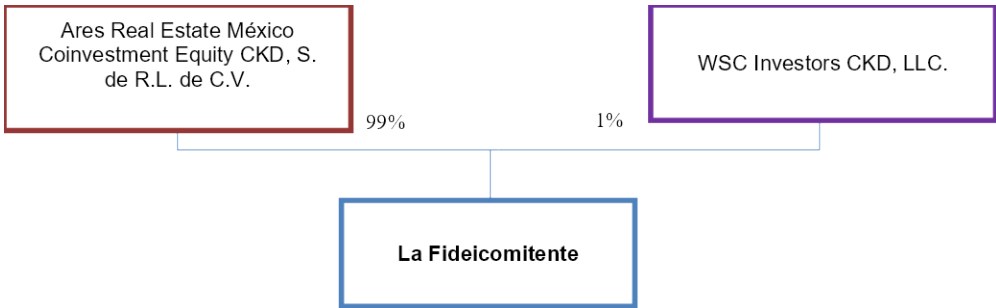
No existen contingencias o reportes ambientales por reportar, derivado de las actividades inherentes al giro del propio Fideicomitente.

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 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 Walton Street Coinvestment Equity CKD, S. de R.L. de C.V. y WSC Investors CKD, LLC.



Descripción de los principales activos:

En virtud de que la Fideicomitente es una entidad sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Fideicomitente, sus principales activos únicamente son:

Efectivo e inversiones temporales	\$ 2,375,232
Inversión en el Fideicomiso F/6209	6,914,081
Impuestos a favor	4,579,013
Otros activos	<u>104,983</u>
Total	\$ <u>13,973,309</u>

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Hasta donde tiene conocimiento la Fideicomitente, no existen juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales. A la fecha de este Reporte Anual la Fideicomitente no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado ni planea declararse en concurso mercantil.

Acciones representativas del capital social:

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable cuyo capital social fijo asciende a la cantidad de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) representada por 2 (dos) partes sociales.

Al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha de presentación del presente reporte, no existen eventos que hayan modificado el importe de su capital social fijo y el número y clases de partes sociales que lo componen.

Dividendos:

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y a la fecha de presentación del presente reporte, la Fideicomitente no ha realizado distribuciones de utilidades bajo el concepto de dividendos.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

Al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha de presentación del presente reporte, la Fideicomitente no ha realizado ni ha participado en reestructuraciones societarias.

Administradores y tenedores de los certificados:

La Asamblea General de Socios es el órgano supremo de la Fideicomitente y su capital social está integrado como se muestra a continuación:

Socio	Partes Sociales Serie A
Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V.	1
WSC Investors CKD, L.L.C.	1
TOTAL	2

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 59,322, de fecha 11 de junio de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Erick Namur Campesino, Notario Público número 94 de Ciudad de México. Para mayor detalle acerca del Consejo de Gerentes, ver “C) LA FIDEICOMITENTE – 4. Estatutos sociales y otros convenios – De la Administración” del presente Reporte Anual.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Mancera Arrigunaga José Gabriel		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	

2013-11-20	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro Independiente	NA
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.		

Espinoza Andaluz Fernando Andrés		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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 Salinas Gustavo Adolfo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Pérez Lara José Salvador		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

López Ojeda Oscar Guillermo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Wolter Rivera Carlos Guillermo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Trejo Rivera Rafael		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2013-11-20	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Zubieta Galavis Mariana		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Martín Sandoval Juan Carlos		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Gaytan Romero David Antonio		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA

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.

Herrera Bautista David		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Souto Brando Thiago		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Escobar Grajeda María Elena		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2013-11-20	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

López García Ana Joaquina		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

de Paul Martínez León		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	

Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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 Chávez Martínez Jorge		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Bolaños Solís Andrea		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Lara Ruiz Hugo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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	
2013-11-20	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)

2022	Miembro No Independiente	NA
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	
2013-11-20	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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	
2013-11-20	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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	
2013-11-20	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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	
2013-11-20	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Arzate Rodriguez Mariano Fernando		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2013-11-20	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Sánchez Martínez Claudia		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2013-11-20	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Robina Aguilar Cauz Santiago		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Fortes Gutiérrez Manuel		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
Información adicional		
Por medio del presente reporte anual se informa que el Administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su colaboración en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que		

el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguineidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Martín del Campo Flores Federico		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2013-07-10	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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	
2013-07-10	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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	
2019-03-25	Comité Técnico	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2022	Miembro No Independiente	NA
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.		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:

0

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:

0

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:

0

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité

0

Técnico:

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

El Fideicomiso no tiene empleados, por lo que no cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo y en consecuencia no tiene códigos de conducta aplicables al Comité Técnico.

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

No Aplica No Aplica No Aplica	
Tipo de Subcomité al que pertenece	No Aplica
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-12-31	No Aplica
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
No Aplica	No Aplica
Información adicional	
No Aplica	

No Independientes [Miembro]

No Aplica No Aplica No Aplica	
Tipo de Subcomité al que pertenece	No Aplica
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-12-31	No Aplica
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
No Aplica	No Aplica
Información adicional	
No Aplica	

Estatutos sociales y otros convenios:

- Objeto Social

El objeto social de la Fideicomitente es el siguiente:

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 del objeto social de la Fideicomitente;

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 la 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 la Fideicomitente 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; y

M. Celebrar toda clase de contratos y actos jurídicos que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

- De la Asamblea de Socios

La asamblea de socios es el órgano supremo de la Fideicomitente y tendrá la facultad de resolver y/o aprobar todos los asuntos de la Fideicomitente. Las asambleas de socios se reunirán siempre en el domicilio social de la Fideicomitente salvo en casos de caso fortuito o fuerza mayor. La asamblea de socios se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los primeros 4 (cuatro) meses siguientes a la clausura del ejercicio social. Las asambleas de socios podrán ser convocadas por el gerente único o, en su caso, por el presidente del consejo de gerentes, por cualesquiera 2 de sus miembros, o por los tenedores de partes sociales representativas de por lo menos un 33% del capital social de la Fideicomitente. Para ser admitidos a las asambleas de socios, los socios deberán estar inscritos como tales en el libro de registro de socios de la Fideicomitente.

El gerente único o, en su caso, el presidente del consejo de gerentes o las personas que convoquen a una asamblea de socios enviarán la convocatoria respectiva por escrito y debidamente firmada a cada socio a su domicilio correspondiente registrado en el libro de registro de socios de la Fideicomitente, mediante correo aéreo certificado, correo prepago, o mensajero con acuse de recibo, o facsímil con una confirmación de transmisión; en el entendido que dicha convocatoria será entregada a todos los socios por lo menos 15 (quince) días naturales antes de la fecha fijada para la asamblea de socios. No será necesaria una convocatoria en el caso de que todas las partes sociales con derecho a voto estén representadas al momento de votación.

Las resoluciones de la asamblea de socios serán válidas si se aprueban por el voto de por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del valor del capital social de la Fideicomitente. Las resoluciones adoptadas sin celebrarse una asamblea de socios serán válidamente adoptadas por unanimidad de votos, siempre que dichas resoluciones se confirmen por escrito y estén firmadas por todos los socios.

- De la Administración

La administración de la Fideicomitente estará a cargo de un gerente único o de un consejo de gerentes, integrado por lo menos por 2 gerentes propietarios y, en su caso, el número de gerentes suplentes designados por la asamblea de socios. Durarán en su cargo un año y podrán ser reelectos por términos sucesivos y continuar en sus puestos hasta que sean sustituidos.

Cada año, el consejo de gerentes o la asamblea de socios designarán de entre los miembros propietarios del consejo de gerentes al presidente del consejo de gerentes, y designará un secretario, quien podrá o no ser miembro del consejo de gerentes. A menos que se establezca de otra manera, el presidente desempeñará y ejecutará las resoluciones adoptadas en las asambleas de socios y por el consejo de gerentes. El presidente del consejo de gerentes no tendrá voto de calidad.

La asamblea de socios o el gerente único o, en su caso, el consejo de gerentes podrá designar un gerente general, quien estará encargado de actividades y operaciones diarias de la Fideicomitente, quien reportará al gerente único o al consejo de gerentes y tendrá dicha facultad determinada por el gerente único o el consejo de gerentes, dentro de los límites establecidos en los estatutos sociales y bajo la legislación aplicable. La asamblea de socios o el gerente único, o, en su caso, el consejo de gerentes podrá designar funcionarios adicionales si se considera necesario o conveniente.

El gerente único o el consejo de gerentes contarán con todas las facultades y poderes comprendidos en un poder general para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, sin limitación alguna. En su caso, tendrá también un poder para girar, aceptar y endosar en cualquier forma toda clase de títulos de crédito, así como para protestarlos, y celebrar operaciones de crédito, así como un poder para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión en nombre y representación de la Fideicomitente. El gerente único o el consejo de gerentes, en su caso, tendrán las más amplias facultades para delegar los poderes que les fueron otorgados, sin que se entienda que por ello pierden sus facultades o poderes, así como revocar los poderes que han delegado. Ningún miembro del consejo de gerentes podrá, individual y separadamente, ejercitar los poderes mencionados, salvo autorización expresa del consejo de gerentes o de la asamblea de socios.

Para que las sesiones del consejo de gerentes se consideren legalmente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus respectivos suplentes tiene que estar presente y las resoluciones serán adoptadas por el voto mayoritario de los miembros presentes, sean propietarios o suplentes. Las resoluciones adoptadas fuera de una sesión del consejo de gerentes por voto unánime de todos los miembros propietarios del consejo, serán válidas

y legalmente adoptadas siempre y cuando sean confirmadas por escrito y estén firmadas por todos los miembros propietarios del consejo de gerentes.

- Capital Social

El régimen adoptado por la Fideicomitente es el de responsabilidad limitada de capital variable, en consecuencia, los socios son responsables sólo hasta por el monto de su aportación en el capital social a la Fideicomitente, en relación con las obligaciones de este, frente a terceras personas.

El capital de la Fideicomitente es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro es la cantidad de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) y la parte variable del capital social será por cantidad ilimitada. El capital social de la Fideicomitente podrá estar representado por partes sociales Serie “A” y Serie “B”, las cuales serán partes sociales de intereses comunes y conferirán derechos de voto y económicos, e impondrán obligaciones iguales a sus tenedores. Las partes sociales Serie “A” y Serie “B” podrán ser suscritas y adquiridas por inversionistas mexicanos y extranjeros, indistintamente. Las partes sociales preferentes o partes sociales que confieren derechos especiales o preferenciales a sus tenedores, las cuales serán diferentes a las de las Serie “A” y Serie “B”, sujeto a la aprobación de la Asamblea de Socios

El capital de la Fideicomitente podrá ser aumentado por medio de aportaciones adicionales de los socios, admisión de nuevos socios o por medio de capitalización. El capital social de la Fideicomitente podrá disminuirse por capitalización de pérdidas, por retiro de las aportaciones o por amortización. Todo aumento o disminución del capital social de la Fideicomitente se realizará de acuerdo con lo estipulado en los Estatutos Sociales de la Fideicomitente y con las disposiciones aplicables de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Todo aumento y disminución del capital social deberá inscribirse en el Libro de Registro de Variaciones de Capital que de Fideicomitente deberá llevar, según lo dispuesto por el Artículo 219 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los aumentos y disminuciones del capital social serán aprobados a través de una resolución adoptada en Asamblea de Socios sujeto a lo establecido en el Artículo 21 de los Estatutos Sociales de la Fideicomitente.

Respecto a las partes sociales que sean propiedad de extranjeros, además de las inscripciones procedentes en el Libro de Registro de Socios que menciona el Artículo 10 de los Estatutos Sociales de la Fideicomitente, deberán hacerse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras las inscripciones que procedan conforme a lo dispuesto por la Ley de Inversión Extranjera y su reglamento.

Los socios sólo podrán ser propietarios de una parte social de la Fideicomitente; en el entendido, sin embargo, que en el supuesto que la Fideicomitente emita partes sociales preferentes o series especiales de partes sociales o clases de partes sociales que confieren derechos preferentes o especiales, en dicho caso, podrá ser propietario de una parte social dentro de cada clase especial o preferente de parte social emitida por la Fideicomitente.

Los tenedores de partes sociales tendrán derecho a otorgar 1 (un) voto por cada \$1.00 (un peso 00/100 M.N.) contribuido por dicho socio al capital social de la Fideicomitente.

Las partes sociales podrán ser divisibles de conformidad con lo que establece el Artículo 69 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

El Secretario de la Fideicomitente podrá, bajo petición de los socios, emitir constancias estableciendo en ellas, conforme a los asientos del libro a que se refiere el Artículo 10 de los Estatutos sociales de la Fideicomitente, la parte social en la Fideicomitente de los socios que solicitaron dicho certificado. Cualesquiera de dichas constancias deberán contener la siguiente leyenda:

“La transferencia o disposición de la parte social a la cual se refiere esta constancia está sujeta a la aprobación previa de la Asamblea de Socios de la Sociedad y está sujeta a las restricciones de transferencia y a otros derechos establecidos en los Estatutos Sociales de la Sociedad. Cualquier transferencia o disposición de la parte social a la cual se refiere esta constancia que no cumpla con las restricciones de transferencia y otros derechos establecidos en los Estatutos Sociales de la Sociedad será nula e inválida.”

La Fideicomitente contará con un Libro de Registro de Socios en el cual será registrado el nombre y domicilio de cada socio, declarando la cantidad de sus respectivas aportaciones, así como cualesquiera y todas las transacciones concernientes a la suscripción, adquisición o transmisión de partes sociales, incluyendo el nombre y domicilio del transferente o antiguo tenedor y del adquirente.

Ningún socio podrá realizar una venta, transferencia, cesión, gravamen u otra disposición de la totalidad o una porción de su parte social en la Fideicomitente sin el consentimiento previo de la mayoría de los socios, el cual deberá ser otorgado en una Asamblea de Socios, y toda transferencia realizada sin dicho consentimiento será nula y no surtirá efectos legales.

La Fideicomitente considerará a la persona cuyo nombre esté registrado en el Registro de Socios al que se refiere el Artículo 10 como el tenedor de la parte social registrada a su nombre.

En caso de aumentos de capital social de la Fideicomitente mediante futuras aportaciones al mismo, los Socios de la Fideicomitente tendrán un derecho preferente para suscribir y pagar dicho aumento de capital, en proporción al valor de las partes sociales de que sean tenedores al momento de cada aumento. Los socios podrán ejercer los derechos de preferencia aquí establecidos dentro del plazo y de conformidad con los términos y condiciones establecidos por la Asamblea de Socios que apruebe dicho aumento de capital.

Con sujeción a las disposiciones legales aplicables, incluso por cuanto a la participación de los trabajadores en las utilidades, en la Asamblea Anual de Socios se separará de las utilidades netas un porcentaje para formar el fondo de reserva legal, el cual no podrá ser menor al 5% (cinco por ciento) del capital social, hasta que dicho fondo equivalga por lo menos a la quinta parte del capital social de la Fideicomitente. Este fondo deberá ser reconstituido de la misma manera cuando las cantidades depositadas en el mismo sean menores al mínimo establecido por la Ley General de Sociedades Mercantiles o la legislación aplicable que en su caso la sustituya. Cualesquiera utilidades netas sobrantes se distribuirán a discreción de la Asamblea de Socios, y en

caso de que se repartan dividendos a los socios, dicha distribución deberá ser realizada de conformidad con la legislación aplicable y en proporción al interés de cada socio en el capital social de la Fideicomitente.

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 Coinvestment Equity, S. de R.L. de C.V. y WSC Investors CKD, LLC. Actualmente la Fideicomitente no es deudora o acreedora bajo ningún crédito o financiamiento.

La Fideicomitente no ha realizado operaciones con personas relacionadas para los años 2025, 2024 y 2023, ni tiene conocimiento de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios para los mismos periodos.

[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 IFRS. En las notas a los estados financieros se resumen las principales políticas de contabilidad seguidas por la administración del Fideicomiso.

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)														
Estados separados de situación financiera														
31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023														
(Pesos)														
Activo		2025		2024		2023		Pasivo		2025		2024		2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	111,297,019		123,130,778		187,710,239		Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.	\$	-		243,403		12,604,680
Impuesto al valor agregado por recuperar		36,874,874		36,311,121		35,248,738								
Impuesto sobre la renta por distribuir a tenedores y fideicomitentes		432,102		360,016		190,953		Cuentas por pagar		1,113,870		1,113,870		1,113,870
								Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		2,846,952,822		3,138,976,159		2,899,646,500
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		2,699,462,697		2,980,531,517		2,690,215,120		Compromisos y contingencias						
Total del activo	\$	2,848,066,692		3,140,333,432		2,913,365,050		Total del pasivo	\$	2,848,066,692		3,140,333,432		2,913,365,050

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)				
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes				
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
		2025	2024	2023
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al inicio del período	\$	3,138,976,159	2,899,646,500	2,935,514,668
(Disminución) incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes del período		(276,196,890)	273,731,782	10,782,316
Distribuciones efectuadas durante el período		(15,826,447)	(34,402,123)	(46,650,484)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del período	\$	2,846,952,822	3,138,976,159	2,899,646,500

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)				
Estados separados de resultados				
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
		2025	2024	2023
Ingresos:				
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	\$	(275,199,717)	268,644,915	(61,947,721)
Ingresos por intereses		6,305,414	7,668,324	14,415,188
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(2,513,174)	5,384,425	(14,014,395)
Otros ingresos, distribución por desempeño		-	-	111,467,093
Otros ingresos		-	7,778,687	-
Total de ingresos		(271,407,477)	289,476,351	49,920,165
Gastos de operación:				
Gastos de administración a Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R. L. de C. V.		-	6,153,884	34,473,083
Otros gastos administrativos		4,789,413	9,590,685	4,664,766
Total de gastos de operación		4,789,413	15,744,569	39,137,849
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$	(276,196,890)	273,731,782	10,782,316

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)				
Estados separados de flujos de efectivo				
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
		2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:				
(Disminución) incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$	(276,196,890)	273,731,782	10,782,316
Partidas relacionadas con actividades de operación:				
Intereses a favor		(6,305,414)	(7,668,324)	(14,415,188)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta		2,513,174	(5,384,425)	14,014,395
Distribución por desempeño		-	-	(111,467,093)
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		275,199,717	(268,644,915)	61,947,721
Subtotal		(4,789,413)	(7,965,882)	(39,137,849)
Intereses cobrados		6,305,414	7,668,324	14,415,188
Impuestos por recuperar		(1,006,747)	(1,433,290)	(6,328,681)
Cuentas por pagar		-	-	(67,354,976)
Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.		(243,403)	(12,361,277)	(8,353,913)
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		(9,586,436)	(73,051,911)	(2,793,943)
Reembolso de fideicomisos de proyecto		-	17,180,150	97,817,201
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación		(9,320,585)	(69,963,886)	(11,736,973)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:				
Reembolso de capital		-	-	(35,000,000)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		-	-	(35,000,000)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(9,320,585)	(69,963,886)	(46,736,973)
Efectivo al inicio del período		123,130,778	187,710,239	248,461,607
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo		(2,513,174)	5,384,425	(14,014,395)
Efectivo al final del período	\$	111,297,019	123,130,778	187,710,239

Un resumen de la posición de efectivo del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se presenta a continuación:

2025

Fuentes y Aplicaciones de Efectivo de Ares Real Estate CKD Número F/6209 December 31, 2025	
FUENTES	
Monto de la Emisión Inicial	422,407,841
Contribuciones	4,331,967,969
Distribuciones	(3,909,560,133)
Llamada de Capital de Walton	21,164,782
Contribuciones	216,604,649
Distribuciones	(195,439,867)
Intereses Generados	102,089,662
Reembolsos de ISR (SIEFORES)	918,118
Reembolsos de IVA	74,947,271
TOTAL DE FUENTES	621,527,675
Gastos de Inversión:	
Inversión 1: Inversión Hotelera 1	(683,951,934)
Inversión 2: Inversión Residencial 1	198,427,792
Inversión 3: Portafolio 2	(1,621,737,102)
Inversión 4: Portafolio 1	(76,081,489)
Inversión 5: Oficinas para arrendamiento	(228,426,300)
Inversión 6: Inversión Residencial 2	(10,303,543)
Inversión 7: Inversión Residencial 3	598,822,772
Inversión 8: Inversión Residencial 4	3,279,445
Inversión 9: Inversión Residencial 5	(29,673,586)
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	1,264,243,223
Inversión 11: Inversión Residencial 6	34,269,295
Inversión 12: Inversión Residencial 7	403,934
Inversión 10: Inversión Hotelera 2- Prestadora de servicios	13,015,307
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	100,441,990
Inversión Residencial 5, 8, 9 y 11	34,482,016

Fideicomiso de Gastos	39,211,589
Total de Gastos de Inversión	(363,576,592)
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	985,104,267

Gastos:	
Gastos de la Emisión Inicial	62,440,304
Comisión por administración	702,438,004
Otros Gastos de Administración	39,123
Gastos de Mantenimiento	75,653,767
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,523,871
Impuestos	4,538,441
Comisiones Bancarias	611,639
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	17,562,092
Total de Gastos	873,807,242
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	111,297,019

CAJA DISPONIBLE	
Caja invertida en Bancomer & Santander	82,541,192
Saldo en cuentas de cheque	28,755,827
TOTAL DE CAJA	111,297,019

Reconciliación de gastos	
Total de gastos	873,936,741
IVA Pagado	96,011,137
Gastos netos de IVA	777,925,604

Según estados financieros	
Total de gastos	769,517,362
Gastos no pagados	(6,643,194)
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,523,871
Impuestos	4,538,441
Pagos anticipados	(10,876)
Gastos netos de IVA	777,925,604

2024

Fuentes y Aplicaciones de Efectivo de Ares Real Estate CKD Número F/6209 December 31, 2024	
FUENTES	
Monto de la Emisión Inicial	422,407,841
Contribuciones	4,331,967,969
Distribuciones	(3,909,560,133)
Llamada de Capital de Ares	21,164,782
Contribuciones	216,604,649
Distribuciones	(195,439,867)
Intereses Generados	95,784,248
Reembolsos de ISR (SIEFORES)	918,118
Reembolsos de IVA	74,947,271
TOTAL DE FUENTES	615,222,261

Gastos de Inversión:	
Inversión 1: Inversión Hotelera 1	(683,951,934)
Inversión 2: Inversión Residencial 1	198,427,792
Inversión 3: Portafolio 2	(1,621,737,102)
Inversión 4: Portafolio 1	(76,081,489)
Inversión 5: Oficinas para arrendamiento	(228,426,300)
Inversión 6: Inversión Residencial 2	(10,303,543)
Inversión 7: Inversión Residencial 3	598,822,772
Inversión 8: Inversión Residencial 4	3,279,445
Inversión 9: Inversión Residencial 5	(29,673,586)
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	1,257,358,093
Inversión 11: Inversión Residencial 6	34,269,295
Inversión 12: Inversión Residencial 7	403,934
Inversión 10: Inversión Hotelera 2- Prestadora de servicios	13,015,307
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	100,441,990

Inversión Residencial 5, 8, 9 y 11	32,692,637
Fideicomiso de Gastos	38,287,568
Total de Gastos de Inversión	(373,175,122)
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	988,397,382

Gastos:	
Gastos de la Emisión Inicial	62,440,291
Comisión por administración	702,170,332
Otros Gastos de Administración	-
Gastos de Mantenimiento	70,390,470
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,120,001
Impuestos	4,512,427
Comisiones Bancarias	584,146
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	15,048,919
Total de Gastos	865,266,586
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	123,130,802

CAJA DISPONIBLE	
Caja invertida en Bancomer & Santander	77,039,694
Saldo en cuentas de cheque	46,091,107
TOTAL DE CAJA	123,130,801

Reconciliación de gastos	
Total de gastos	865,396,085
IVA Pagado	95,447,397
Gastos netos de IVA	769,948,688

Según estados financieros	
Total de gastos	762,239,031
Gastos no pagados	(6,872,772)
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,120,001
Impuestos	4,512,427
Pagos anticipados	(50,000)
Gastos netos de IVA	769,948,687

2023

Fuentes y Aplicaciones de Efectivo de Walton Street México CKD Número F/ 1685 December 31, 2023	
FUENTES	
Monto de la Emisión Inicial	422,407,841
Llamada de Capital de Walton	21,164,782
Intereses Generados	88,115,914
Reembolsos de ISR (SEFORES)	1,587,411
Reembolsos de IVA	74,277,978
TOTAL DE FUENTES	607,553,927

Gastos de Inversión:	
Inversión 1: Inversión Hotelera 1	- 683,951,934
Inversión 2: Inversión Residencial 1	130,457,942
Inversión 3: Portafolio 2	- 1,621,737,102
Inversión 4: Portafolio 1	- 76,081,489
Inversión 5: Oficinas para arrendamiento	- 228,426,300
Inversión 6: Inversión Residencial 2	- 10,303,543
Inversión 7: Inversión Residencial 3	598,822,772
Inversión 8: Inversión Residencial 4	3,279,445
Inversión 9: Inversión Residencial 5	- 15,673,586
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	1,257,358,093
Inversión 11: Inversión Residencial 6	34,269,295
Inversión 12: Inversión Residencial 7	403,934
Inversión 10: Inversión Hotelera 2- Prestadora de servicios	13,015,307
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	100,441,990
Inversión Residencial 5, 8, 9 y 11	32,169,580
Fideicomiso de Gastos	36,908,715
Total de Gastos de Inversión	- 429,046,882
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	1,036,600,808

Gastos:	
Gastos de la Emisión Inicial	62,440,291
Comisión por administración	691,726,264
Otros Gastos de Administración	-
Gastos de Mantenimiento	59,479,213
ISR Retenido Por Intereses Generados	9,749,091
Impuestos	4,512,427
Comisiones Bancarias	549,921
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	20,433,354
Total de Gastos	848,890,562
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	187,710,252

CAJA DISPONIBLE	
Caja invertida en Bancomer & Santander	69,742,280
Saldo en cuentas de cheque	117,967,972
TOTAL DE CAJA	187,710,252

Reconciliación de gastos

Total de gastos	849,020,061
IVA Pagado	94,437,972
Gastos netos de IVA	754,582,090

Total de gastos	750,548,902
Gastos no pagados	(10,228,332)
ISR Retenido Por Intereses Generados	9,749,091
Impuestos	4,512,427
Pagos anticipados	0
Gastos netos de IVA	754,582,089

Liquidez

31-12-2025	<u>Activo Circulante</u>	=	<u>148,603,995</u>	=	133.41
	Pasivo Circulante		1,113,870		
31-12-2024	<u>Activo Circulante</u>	=	<u>159,801,915</u>	=	117.74
	Pasivo Circulante		1,357,273		
31-12-2023	<u>Activo Circulante</u>	=	<u>223,149,930</u>	=	16.27
	Pasivo Circulante		13,718,550		

Activo circulante = Total de activo menos inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables

Pasivo circulante = Total de pasivo menos Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

Estas razones financieras no son métricas definidas por IFRS.

Como se puede observar, el Fideicomiso muestra un índice de liquidez al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de 113.41, 117.74 y 16.27, respectivamente. El cambio en el índice de liquidez incremento a 133.41 del periodo 2024 a 2025 indican que la composición del patrimonio se volvió más líquida, lo cual mejora la flexibilidad operativa del fideicomiso y su capacidad para cubrir pagos derivados del contrato sin necesidad de liquidar inversiones de largo plazo. El cambio en la índice liquidez de 2023 a 2024 debido a que el objeto principal del Fideicomiso es realizar inversiones y obtener financiamiento a través de sus vehículos de inversión por lo que se considera lo ideal para el tipo de industria y que cuenta con recursos para la liquidez inmediata de sus pasivos a corto plazo.

Apalancamiento

31-12-2025	<u>Pasivo Circulante</u>	=	<u>1,113,870</u>	=	0.00
	Activo		2,848,066,692		
31-12-2024	<u>Pasivo Circulante</u>	=	<u>1,357,273</u>	=	0.00
	Activo		3,140,333,432		
31-12-2023	<u>Pasivo Circulante</u>	=	<u>13,718,550</u>	=	0.06
	Activo		2,913,365,050		

Pasivo circulante= Total de pasivo menos Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

Activo = Total de activo en estados financieros

Estas razones financieras no son métricas definidas por IFRS.

El Fideicomiso muestra un nivel de deuda de 0.00 en 2025, 2024 y 2023, respectivamente; para los periodos 2025 y 2024 esto debido a que el objeto principal del Fideicomiso es realizar inversiones y obtener financiamiento a través de sus vehículos de inversión; el cambio de 2023 a 2024 deriva a que la mayoría de los flujos que se encuentran invertidos y que posteriormente se repartirá a sus Afores y GP.

Patrimonio (Activos Netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes) vs Activo

31-12-2025	Activos Netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes	=	2,846,952,822	=	1.00
	Activo		2,848,066,692		
31-12-2024	Activos Netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes	=	3,138,976,159	=	1.00
	Activo		3,140,333,432		
31-12-2023	Activos Netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes	=	2,899,646,500	=	1.00
	Activo		2,913,365,050		

Estas razones financieras no son métricas definidas por IFRS.

Balance y resultados del fideicomiso

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)														
Estados separados de situación financiera														
31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023														
(Pesos)														
Activo		2025		2024		2023		Pasivo		2025		2024		2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	111,297,019		123,130,778		187,710,239		Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.	\$	-		243,403		12,604,680
Impuesto al valor agregado por recuperar		36,874,874		36,311,121		35,248,738								
Impuesto sobre la renta por distribuir a tenedores y fideicomitentes		432,102		360,016		190,953		Cuentas por pagar		1,113,870		1,113,870		1,113,870
								Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		2,846,952,822		3,138,976,159		2,899,646,500
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		2,699,462,697		2,980,531,517		2,690,215,120		Compromisos y contingencias						
Total del activo	\$	2,848,066,692		3,140,333,432		2,913,365,050		Total del pasivo	\$	2,848,066,692		3,140,333,432		2,913,365,050

Estados separados de resultados				
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
		2025	2024	2023
Ingresos:				
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	\$	(275,199,717)	268,644,915	(61,947,721)
Ingresos por intereses		6,305,414	7,668,324	14,415,188
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(2,513,174)	5,384,425	(14,014,395)
Otros ingresos, distribución por desempeño		-	-	111,467,093
Otros ingresos		-	7,778,687	-
Total de ingresos		(271,407,477)	289,476,351	49,920,165
Gastos de operación:				
Gastos de administración a Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R. L. de C. V.		-	6,153,884	34,473,083
Otros gastos administrativos		4,789,413	9,590,685	4,664,766
Total de gastos de operación		4,789,413	15,744,569	39,137,849
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$	(276,196,890)	273,731,782	10,782,316

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)				
Estados separados de flujos de efectivo				
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
		2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:				
(Disminución) incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$	(276,196,890)	273,731,782	10,782,316
Partidas relacionadas con actividades de operación:				
Intereses a favor		(6,305,414)	(7,668,324)	(14,415,188)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta		2,513,174	(5,384,425)	14,014,395
Distribución por desempeño		-	-	(111,467,093)
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		275,199,717	(268,644,915)	61,947,721
Subtotal		(4,789,413)	(7,965,882)	(39,137,849)
Intereses cobrados		6,305,414	7,668,324	14,415,188
Impuestos por recuperar		(1,006,747)	(1,433,290)	(6,328,681)
Cuentas por pagar		-	-	(67,354,976)
Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.		(243,403)	(12,361,277)	(8,353,913)
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		(9,586,436)	(73,051,911)	(2,793,943)
Reembolso de fideicomisos de proyecto		-	17,180,150	97,817,201
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación		(9,320,585)	(69,963,886)	(11,736,973)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:				
Reembolso de capital		-	-	(35,000,000)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		-	-	(35,000,000)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(9,320,585)	(69,963,886)	(46,736,973)
Efectivo al inicio del período		123,130,778	187,710,239	248,461,607
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo		(2,513,174)	5,384,425	(14,014,395)
Efectivo al final del período	\$	111,297,019	123,130,778	187,710,239

Origen y aplicación de recursos

Ares Real Estate México CKD Número F/6209				
(antes F/1685)				
Estados separados de flujos de efectivo				
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
		2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:				
(Disminución) incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$	(276,196,890)	273,731,782	10,782,316
Partidas relacionadas con actividades de operación:				
Intereses a favor		(6,305,414)	(7,668,324)	(14,415,188)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta		2,513,174	(5,384,425)	14,014,395
Distribución por desempeño		-	-	(111,467,093)
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		275,199,717	(268,644,915)	61,947,721
Subtotal		(4,789,413)	(7,965,882)	(39,137,849)
Intereses cobrados		6,305,414	7,668,324	14,415,188
Impuestos por recuperar		(1,006,747)	(1,433,290)	(6,328,681)
Cuentas por pagar		-	-	(67,354,976)
Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.		(243,403)	(12,361,277)	(8,353,913)
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		(9,586,436)	(73,051,911)	(2,793,943)
Reembolso de fideicomisos de proyecto		-	17,180,150	97,817,201
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación		(9,320,585)	(69,963,886)	(11,736,973)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:				
Reembolso de capital		-	-	(35,000,000)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		-	-	(35,000,000)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(9,320,585)	(69,963,886)	(46,736,973)
Efectivo al inicio del período		123,130,778	187,710,239	248,461,607
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo		(2,513,174)	5,384,425	(14,014,395)
Efectivo al final del período	\$	111,297,019	123,130,778	187,710,239

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Un resumen de la posición de efectivo del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se presenta a continuación:

2025

Fuentes y Aplicaciones de Efectivo de Ares Real Estate CKD Número F/6209 December 31, 2025	
FUENTES	
Monto de la Emisión Inicial	422,407,841
Contribuciones	4,331,967,969
Distribuciones	(3,909,560,133)
Llamada de Capital de Walton	21,164,782
Contribuciones	216,604,649
Distribuciones	(195,439,867)
Intereses Generados	102,089,662
Reembolsos de ISR (SIEFORES)	918,118
Reembolsos de IVA	74,947,271
TOTAL DE FUENTES	621,527,675
Gastos de Inversión:	
Inversión 1: Inversión Hotelera 1	(683,951,934)
Inversión 2: Inversión Residencial 1	198,427,792
Inversión 3: Portafolio 2	(1,621,737,102)
Inversión 4: Portafolio 1	(76,081,489)
Inversión 5: Oficinas para arrendamiento	(228,426,300)
Inversión 6: Inversión Residencial 2	(10,303,543)
Inversión 7: Inversión Residencial 3	598,822,772
Inversión 8: Inversión Residencial 4	3,279,445
Inversión 9: Inversión Residencial 5	(29,673,586)
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	1,264,243,223
Inversión 11: Inversión Residencial 6	34,269,295
Inversión 12: Inversión Residencial 7	403,934
Inversión 10: Inversión Hotelera 2- Prestadora de servicios	13,015,307
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	100,441,990
Inversión Residencial 5, 8, 9 y 11	34,482,016
Fideicomiso de Gastos	39,211,589
Total de Gastos de Inversión	(363,576,592)
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	985,104,267
Gastos:	
Gastos de la Emisión Inicial	62,440,304
Comisión por administración	702,438,004
Otros Gastos de Administración	39,123
Gastos de Mantenimiento	75,653,767
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,523,871
Impuestos	4,538,441
Comisiones Bancarias	611,639
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	17,562,092
Total de Gastos	873,807,242
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	111,297,019
CAJA DISPONIBLE	
Caja invertida en Bancomer & Santander	82,541,192
Saldo en cuentas de cheque	28,755,827
TOTAL DE CAJA	111,297,019

2024

Reconciliación de gastos	
Total de gastos	873,936,741
IVA Pagado	96,011,137
Gastos netos de IVA	777,925,604
Según estados financieros	
Total de gastos	769,517,362
Gastos no pagados	(6,643,194)
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,523,871
Impuestos	4,538,441
Pagos anticipados	(10,876)
Gastos netos de IVA	777,925,604

Fuentes y Aplicaciones de Efectivo de Ares Real Estate CKD Número F/1685 December 31, 2024	
FUENTES	
Monto de la Emisión Inicial	422,407,841
Contribuciones	4,331,967,969
Distribuciones	(3,909,560,133)
Llamada de Capital de Ares	21,164,782
Contribuciones	216,604,649
Distribuciones	(195,439,867)
Intereses Generados	95,784,248
Reembolsos de ISR (SIEFORES)	918,118
Reembolsos de IVA	74,947,271
TOTAL DE FUENTES	615,222,261

Gastos de Inversión:	
Inversión 1: Inversión Hotelera 1	(683,951,934)
Inversión 2: Inversión Residencial 1	198,427,792
Inversión 3: Portafolio 2	(1,621,737,102)
Inversión 4: Portafolio 1	(76,081,489)
Inversión 5: Oficinas para arrendamiento	(228,426,300)
Inversión 6: Inversión Residencial 2	(10,303,543)
Inversión 7: Inversión Residencial 3	598,822,772
Inversión 8: Inversión Residencial 4	3,279,445
Inversión 9: Inversión Residencial 5	(29,673,586)
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	1,257,358,093
Inversión 11: Inversión Residencial 6	34,269,295
Inversión 12: Inversión Residencial 7	403,934
Inversión 10: Inversión Hotelera 2- Prestadora de servicios	13,015,307
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	100,441,990
Inversión Residencial 5, 8, 9 y 11	32,692,637
Fideicomiso de Gastos	38,287,568
Total de Gastos de Inversión	(373,175,122)
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	988,397,382

Gastos:	
Gastos de la Emisión Inicial	62,440,291
Comisión por administración	702,170,332
Otros Gastos de Administración	-
Gastos de Mantenimiento	70,390,470
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,120,001
Impuestos	4,512,427
Comisiones Bancarias	584,146
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	15,048,919
Total de Gastos	865,266,586
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	123,130,802

CAJA DISPONIBLE	
Caja invertida en Bancomer & Santander	77,039,694
Saldo en cuentas de cheque	46,091,107
TOTAL DE CAJA	123,130,801

Reconciliación de gastos	
Total de gastos	865,396,085
IVA Pagado	95,447,397
Gastos netos de IVA	769,948,688
Según estados financieros	
Total de gastos	762,239,031
Gastos no pagados	(6,872,772)
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,120,001
Impuestos	4,512,427
Pagos anticipados	(50,000)
Gastos netos de IVA	769,948,687

2023

Fuentes y Aplicaciones de Efectivo de Walton Street México CKD Número F/ 1685 December 31, 2023	
FUENTES	
Monto de la Emisión Inicial	422,407,841
Llamada de Capital de Walton	21,164,782
Intereses Generados	88,115,914
Reembolsos de ISR (SIEFORES)	1,587,411
Reembolsos de IVA	74,277,978
TOTAL DE FUENTES	607,553,927
Gastos de Inversión:	
Inversión 1: Inversión Hotelera 1	- 683,951,934
Inversión 2: Inversión Residencial 1	130,457,942
Inversión 3: Portafolio 2	- 1,621,737,102
Inversión 4: Portafolio 1	- 76,081,489
Inversión 5: Oficinas para arrendamiento	- 228,426,300
Inversión 6: Inversión Residencial 2	- 10,303,543
Inversión 7: Inversión Residencial 3	598,822,772
Inversión 8: Inversión Residencial 4	3,279,445
Inversión 9: Inversión Residencial 5	- 15,673,586
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	1,257,358,093
Inversión 11: Inversión Residencial 6	34,269,295
Inversión 12: Inversión Residencial 7	403,934
Inversión 10: Inversión Hotelera 2- Prestadora de servicios	13,015,307
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	100,441,990
Inversión Residencial 5, 8, 9 y 11	32,169,580
Fideicomiso de Gastos	36,908,715
Total de Gastos de Inversión	- 429,046,882
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	1,036,600,808
Gastos:	
Gastos de la Emisión Inicial	62,440,291
Comisión por administración	691,726,264
Otros Gastos de Administración	-
Gastos de Mantenimiento	59,479,213
ISR Retenido Por Intereses Generados	9,749,091
Impuestos	4,512,427
Comisiones Bancarias	549,921
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	20,433,354
Total de Gastos	848,890,562
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	187,710,252
CAJA DISPONIBLE	
Caja invertida en Bancomer & Santander	69,742,280
Saldo en cuentas de cheque	117,967,972
TOTAL DE CAJA	187,710,252
Reconciliación de gastos	
Total de gastos	849,020,061
IVA Pagado	94,437,972
Gastos netos de IVA	754,582,090
Total de gastos	
Gastos no pagados	750,548,902
ISR Retenido Por Intereses Generados	(10,228,332)
Impuestos	9,749,091
Pagos anticipados	4,512,427
Gastos netos de IVA	0
	754,582,089

Índices y razones financieras

Liquidez

31-12-2025	Activo Circulante	=	148,603,995	=	133.41
	Pasivo Circulante		1,113,870		
31-12-2024	Activo Circulante	=	159,801,915	=	117.74
	Pasivo Circulante		1,357,273		
31-12-2023	Activo Circulante	=	223,149,930	=	16.27
	Pasivo Circulante		13,718,550		

Activo circulante = Total de activo menos inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables
Pasivo circulante = Total de pasivo menos Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

Estas razones financieras no son métricas definidas por IFRS.

Como se puede observar, el Fideicomiso muestra un índice de liquidez al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de 113.41, 117.74 y 16.27, respectivamente. El cambio en el índice de liquidez incremento a 133.41 del periodo 2024 a 2025 indican que la composición del patrimonio se volvió más líquida, lo cual mejora la flexibilidad operativa del fideicomiso y su capacidad para cubrir pagos derivados del contrato sin necesidad de liquidar inversiones de largo plazo. El cambio en la índice liquidez de 2023 a 2024 debido a que el objeto principal del Fideicomiso es realizar inversiones y obtener financiamiento a través de sus vehículos de inversión por lo que se considera lo ideal para el tipo de industria y que cuenta con recursos para la liquidez inmediata de sus pasivos a corto plazo.

Apalancamiento

31-12-2025	Pasivo Circulante	=	1,113,870	=	0.00
	Activo		2,848,066,692		
31-12-2024	Pasivo Circulante	=	1,357,273	=	0.00
	Activo		3,140,333,432		
31-12-2023	Pasivo Circulante	=	13,718,550	=	0.06
	Activo		2,913,365,050		

Pasivo circulante = Total de pasivo menos Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes
Activo = Total de activo en estados financieros

Estas razones financieras no son métricas definidas por IFRS.

El Fideicomiso muestra un nivel de deuda de 0.00 en 2025, 2024 y 2023, respectivamente; para los periodos 2025 y 2024 esto debido a que el objeto principal del Fideicomiso es realizar inversiones y obtener financiamiento a través de sus vehículos de inversión; el cambio de 2023 a 2024 deriva a que la mayoría de los flujos que se encuentran invertidos y que posteriormente se repartirá a sus Afores y GP.

Patrimonio (Activos Netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes) vs Activo

31-12-2025	Activos Netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes	=	2,846,952,822 2,848,066,692	=	1.00
	Activo				
31-12-2024	Activos Netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes	=	3,138,976,159 3,140,333,432	=	1.00
	Activo				
31-12-2023	Activos Netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes	=	2,899,646,500 2,913,365,050	=	1.00
	Activo				

Estas razones financieras no son métricas definidas por IFRS.

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:

Conforme a la IFRS 10, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión, por lo que las inversiones 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. (véase nota 3(b) del **ANEXO A** Estados Financieros Auditados de Ares Real Estate Mexico CKD Número F/6209 (antes F/1685) al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por los años terminados en esas fechas).

Al 31 de diciembre de 2025

Concepto	Propiedad de la Inversión	Otros activos	Total Activo	Valor de la deuda	Patrimonio		
					Fideicomiso F/6209	Socio Desarrollador	Total
Fideicomiso CW Las Flores CIB/2177	103,614,792	43,548,041	147,162,833	-	106,388,829	106,388,829	212,777,658
Fideicomiso WS MARCS CIB/2576	952,376,688	20,524,854	972,901,542	-	528,456,673	528,456,673	1,056,913,345
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130*	-	4,794,535	4,794,535	-	4,478,602	-	4,478,602
WSC CKD Fideicomiso Master Trust CIB/2381-	-	(8,816,026)	(8,816,026)	-	(6,171,285)	(2,644,836)	(8,816,121)
Fideicomiso WB Residencial B CIB/2382--	-	41,853,307	41,853,307	-	24,264,255	10,398,966	34,663,221
Fideicomiso WB Residencial D CIB/2759--	-	5,211,019	5,211,019	-	(1,968,383)	(843,593)	(2,811,975)
WSC CKD Fideicomiso de Gastos CIB/2022	-	3,741,386	3,741,386	-	3,757,694	-	3,757,694
WSC CKD Fideicomiso Verde Ferrari CIB/2082 *	-	14,670,930	14,670,930	-	12,120	513	12,633
Grupo Litibu (CIB/2652, CIB/3222, Prestadora de Servicios)	3,822,619,086	325,428,701	4,148,047,787	1,573,023,394	2,140,309,525	-	2,140,309,525

* Vehículo de inversión del Fideicomiso F/6209
-Inversión del Fideicomiso F/1685 a través del Fideicomiso CIB/2130
--Inversión del Fideicomiso F/1685 a través del Fideicomiso F/2381
** Inversión del Fideicomiso F/1685 a través del Fideicomiso CIB/2082
*** Inversión del Fideicomiso F/1685 a través del Fideicomiso F/1836

Al 31 de diciembre de 2024

Concepto	Propiedad de la Inversión	Otros activos	Total Activo	Valor de la deuda	Patrimonio		
					Fideicomiso F/1685	Socio Desarrollador	Total
Fideicomiso CW Las Flores CIB/2177	211,509,757	17,930,313	229,440,070	-	98,856,273	98,856,273	197,712,546
Fideicomiso WS MARCS CIB/2576	1,090,433,260	24,010,959	1,114,444,219	-	531,580,514	531,580,514	1,063,161,028
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130*	-	4,521,478	4,521,478	-	4,478,602	-	4,478,602
Fideicomiso Proyecto Insurgentes Boston Número CIB/2186-	-	2,408,625	2,408,625	-	1,651,020	707,580	2,358,600
WSC CKD Fideicomiso Master Trust CIB/2381-	-	(8,797,019)	(8,797,019)	-	(6,158,258)	(2,639,254)	(8,797,512)
Fideicomiso WB Residencial B CIB/2382--	40,141,712	-	40,141,712	-	20,419,536	8,751,230	29,170,766
Fideicomiso WB Residencial D CIB/2759--	6,860,851	-	6,860,851	-	(932,081)	(399,463)	(1,331,545)
WSC CKD Fideicomiso de Gastos CIB/2022	-	3,553,650	3,553,650	-	3,569,928	-	3,569,928
WSC CKD Fideicomiso Verde Ferrari CIB/2082 *	-	2,009,293	2,009,293	-	1,539,483	65,148	1,604,631
Grupo Litibu (CIB/2652, CIB/3222, Prestadora de Servicios)	4,290,748,723	407,165,755	4,697,914,478	1,889,698,743	1,062,771,974	-	1,062,771,974

* Vehículo de inversión del Fideicomiso F/1685

-Inversión del Fideicomiso F/1685 a través del Fideicomiso CIB/2130
--Inversión del Fideicomiso F/1685 a través del Fideicomiso F/2381
** Inversión del Fideicomiso F/1685 a través del Fideicomiso CIB/2082
*** Inversión del Fideicomiso F/1685 a través del Fideicomiso F/1836

Al 31 de diciembre de 2023

Concepto	Propiedad de la Inversión	Otros activos	Total Activo	Valor de la deuda	Patrimonio		
					Fideicomiso F/1685	Socio Desarrollador	Total
					130,457,942	130,457,942	260,915,884
Fideicomiso CW Las Flores CIB/2177	256,999,440	31,358,326	288,357,766	139,910,612			
Fideicomiso WS MARCS CIB/2576	1,138,734,185	22,944,202	1,161,678,387	-	598,822,772	598,822,772	1,197,645,544
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130*	-	252,747,313	252,747,313	-	12,666,930	-	12,666,930
Fideicomiso Proyecto Insurgentes Boston Número CIB/2186-	-	2,405,686	2,405,686	-	1,179,500	505,500	1,685,000
WSC CKD Fideicomiso Master Trust CIB/2381-	-	114,519,847	114,519,847	-	8,937,806	3,830,488	12,768,294
Fideicomiso WB Residencial A CIB/2490--	-	6,344,384	6,344,384	-	32,858,179	14,082,077	46,940,255
Fideicomiso WB Residencial B CIB/2382--	77,077,053	59,163,715	136,240,768	-	-	-	-
Fideicomiso WB Residencial D CIB/2759--	17,728,724	1,838,466	19,567,190	-	421,537	180,659	602,195
WSC CKD Fideicomiso de Gastos CIB/2022	-	3,619,287	3,619,287	-	36,907,521	-	36,907,521
WSC CKD Fideicomiso Verde Ferrari CIB/2082 *	-	1,836,948	1,836,948	-	(1,971,107,185)	(83,413,542)	(2,054,520,727)
Grupo Litibu (CIB/2652, CIB/3222, Prestadora de Servicios)	2,810,349,164	641,727,301	3,452,076,465	1,679,232,855	1,467,089,255	-	1,467,089,255
* Vehículo de inversión del Fideicomiso F/1685							

-Inversión del Fideicomiso F/1685 a través del Fideicomiso CIB/2130
--Inversión del Fideicomiso F/1685 a través del Fideicomiso F/2381
** Inversión del Fideicomiso F/1685 a través del Fideicomiso CIB/2082
*** Inversión del Fideicomiso F/1685 a través del Fideicomiso F/1836

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no ha contratado créditos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 Bis 1 fracción I de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, el Fideicomiso no presenta el Anexo AA debido a que a la fecha del presente Reporte Anual 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.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Los ingresos generados por el Fideicomiso durante el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 provienen de los intereses generados por la inversión en las Inversiones Permitidas (de conformidad con el Contrato de Fideicomiso) cuyo monto ascendió a \$6,305,414 importe que presenta un decremento con respecto al ejercicio anterior derivado principalmente por la disminución en las tasas de intereses bancarias; adicional los cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables generaron una pérdida de \$275,199,717, principalmente por la disminución en el tipo de cambio en el 2025 lo cual afectó principalmente el valor de los activos en dólares; a la pérdida cambiaria, neta por \$2,513,174, importe que disminuyó con respecto al ejercicio anterior derivado principalmente a la revaluación de los saldos bancarios de moneda extranjera.

Adicionalmente se tuvieron Gastos de Mantenimiento por \$4,789,413, los cuales tuvieron una disminución de \$4,801,272 con respecto al ejercicio anterior ya que en 2024 se realizaron gastos de T&E; Comisión por Administración de \$0, la cual tuvo un decremento con respecto al ejercicio anterior del 100% debido a la disminución a 0% de la comisión por administración. Los gastos cuales se integran como se detalla a continuación:

2025

Concepto	Proveedor		2025
Gastos de Mantenimiento:			
Convocatorias de Asamblea	Inmediata Publicidad, S.A. de C.V.	\$	48,140
Valuación Cecades	Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.		64,338
Valuación Cecades	Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V.		80,196
Honorarios de Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.		173,655
Cuota anual de mantenimiento	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.		588,917
Comisión	Comisión Nacional Bancaria y de Valores		568,631
Gastos notariales	Cecilio González Marquez		184,391

Nueva inscripción	Bolsa Mexica de Valores S.A.B. de C.V.		114,505
Honorarios de auditores	KPMG Cárdenas Dosal S. C.		538,413
Honorarios legales	Creel, García-Cuellar, Aiza y Enriquez, S.C.		874,878
Valuaciones de activos y certificados	414 Capital Inc.		579,316
Honorarios legales	Greenberg Trauring, LLP.		81,938
Soporte XBRL	2H Soluciones Integrales en Tecnología de Información, S. C.		50,731
Seguros - responsabilidad civil	AIG Seguros México, S.A. de C.V.		791,210
Comisiones Bancarias	BBVA Bancomer, S.A.		9,978
Comisiones Bancarias	Grupo Financiero Santander México		15,920
Subtotal Gastos de Mantenimiento:			4,765,157
Otros Gastos:			
Cancelación de provisiones			24,256
Subtotal Otros Gastos:			24,256
TOTAL			4,789,413

2024

Concepto	Proveedor		2024
<u>Gastos de Mantenimiento:</u>			
Convocatorias de Asamblea	Inmediata Publicidad, S.A. de C.V.	\$	34,872
Valuación Cecades	Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.		113,239
Valuación Cecades	Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V.		81,874
Honorarios Fiduciarios	Deutsche Bank México, S.A.(CI Banco)		1,266,434
Honorarios de Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.		41,224
Reembolso de Gastos	Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.)		4,737,307
Cuota anual de mantenimiento	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.		511,000
Comisión	Comisión Nacional Bancaria y de Valores		543,937
Honorarios de auditores	KPMG Cárdenas Dosal S. C.		506,594
Honorarios legales	Creel, García-Cuellar, Aiza y Enriquez, S.C.		386,868

Valuaciones de activos y certificados	414 Capital Inc.		579,317
Seguros - responsabilidad civil	AIG Seguros México, S.A. de C.V.		758,132
Otros Gastos	IBA Soluciones Empresariales, S. A. de C.V.		390
Comisiones Bancarias	BBVA Bancomer, S.A.		23,756
Comisiones Bancarias	Grupo Financiero Santander México		5,741
Subtotal Gastos de Mantenimiento:			9,590,685
Otros Gastos:			
Comisión por Administración	Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.)		6,153,884
Subtotal Otros Gastos:			6,153,884
TOTAL		\$	15,744,569

2023

Concepto	Proveedor		2023
Gastos de Mantenimiento:			
Convocatorias de Asamblea	Inmediata Publicidad, S.A. de C.V.	\$	10,567
Valuación Cecades	Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.		75,877
Valuación Cecades	Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V.		58,867
Honorarios de Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.		39,345
Reembolso de Gastos	Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.)		139,183
Cuota anual de mantenimiento	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.		511,000
Comisión	Comisión Nacional Bancaria y de Valores		550,150
Gastos CFDIs	Compra de folios		388
Honorarios de auditores	KPMG Cárdenas Dosal S. C.		1,583,035
Honorarios legales	Creel, García-Cuellar, Aiza y Enriquez, S.C.		109,961
Valuaciones de activos y certificados	414 Capital Inc.		724,146

Honorarios legales	Del Valle Torres, S. C.		31,273
Seguros - responsabilidad civil	AIG Seguros México, S.A. de C.V.		809,934
Comisiones Bancarias	BBVA Bancomer, S.A.		21,040
Subtotal Gastos de Mantenimiento:			4,664,766
Otros Gastos:			
Comisión por Administración	Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.)		34,473,083
Subtotal Otros Gastos:			34,473,083
TOTAL		\$	39,137,849
-			

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha realizado las siguientes inversiones de capital:

- El 17 de junio de 2019, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso Irrevocable con actividades empresariales CIB/3222 (“CIB/3222”), del cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva) es fiduciario, a través del cual se realizará la operación de un hotel en Litibú, estado de Nayarit.

Al 31 de diciembre 2025, el Fideicomiso ha aportado \$100,441,991, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$43,787,235.

- El 24 de abril de 2017, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso Irrevocable de Administración CIB/2745 (“CIB/2745”), del cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva) es Fiduciario. En esa misma fecha, el CIB/2745, con una participación del 99.97%, en conjunto con el Fideicomiso de Gastos CIB/2022 (“CIB/2022”), con una participación del 0.03%, constituyeron la entidad Prestadora de Servicios WSC-Litibú, S. de R.L. de C.V. (“Prestadora”).

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$13,515,307 al patrimonio de Prestadora.

- El 1 de noviembre de 2016, el Fideicomiso (con una participación del 100%), celebró el contrato de Fideicomiso CIB/2652; del cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva) actúa como fiduciario, a través del cual se realizó la compra de un hotel en Litibú, estado de Nayarit, transacción que fue completada el 24 de enero de 2017.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$1,764,921,423, al patrimonio del Fideicomiso CIB/2652; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$502,640,360.

- El 22 de septiembre de 2015, el Fideicomiso (con una participación del 82.79%) celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Maestro con Actividad Empresarial número CIB/2366 (CIB/2366) del cual Banco Multiva actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevarán a cabo inversiones a través de un Sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual el fideicomiso CIB/2366 (con una participación del 60.39%) celebró el 22 de septiembre de 2015 un contrato de Fideicomiso

Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2367 (CIB/2367) del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial de 78 departamentos en una sola fase.

El 25 de septiembre de 2015, el Fideicomiso en conjunto con el socio desarrollador, realizaron una aportación al fideicomiso CIB/2367, para la adquisición del terreno.

El valor del terreno más gastos de adquisición es de \$43,383,502.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$26,381,617, al patrimonio del fideicomiso CIB/2366; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$42,437,270. Al 31 de diciembre de 2025, se encuentra desinvertido en su totalidad.

- El 20 de agosto de 2014, el Fideicomiso (con una participación del 95.94%) celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2082 (CIB/2082) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevan a cabo inversiones a través de un Sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 24 de agosto un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/1836 (F/1836) del cual Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de dos portafolios de inmuebles para uso industrial en una proporción del 47.97% del valor de adquisición, 50.00% es invertido por el Fideicomiso Irrevocable Finsa CKD número F/2817 (antes F/307262) y el 2.03% restante, es invertido por otro socio.

Para llevar a cabo estas inversiones, el 24 de septiembre de 2014, el fideicomiso F/1836 celebró 5 contratos de Fideicomisos Irrevocables con Actividades Empresariales con los números CIB/2018, CIB/2019, CIB/2103, CIB/2104 y CIB/2141 y el 11 de diciembre de 2015 el CIB/2403, de los cuales Banco Multiva, actúa como fiduciario. El 13 de enero de 2017 se formó un nuevo fideicomiso CIB/2691 con la finalidad de ser un vehículo para la venta de reserva de territorial e inmuebles, durante los meses de marzo, junio y diciembre de 2017 se realizaron las primeras ventas de este tipo. El 19 de enero de 2018 el fideicomiso F/1836 celebró un nuevo contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividad Empresarial con número CIB/2918, con la finalidad de ser otro fideicomiso de proyecto para la venta de reserva de territorial. Durante el mes de marzo se realizó la venta de una fracción de la reserva territorial.

- a. El 12 de noviembre de 2014, el Fideicomiso realizó una aportación al fideicomiso CIB/2082 para la adquisición del 47.97% de un portafolio de 10 edificios industriales localizados en el Estado de Nuevo León. El monto de adquisición fue por una cantidad de US\$94,000,000 más gastos de cierre. La inversión de este portafolio se realizó en el fideicomiso CIB/2018.

Al 31 de diciembre de 2025, la aportación por parte del Fideicomiso a dicho fideicomiso CIB/2082 es de \$314,128,419; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso son de \$404,904,061.

- b. El 9 de diciembre de 2014, el Fideicomiso realizó nuevamente aportaciones al fideicomiso CIB/2082 para la adquisición del 47.97% de un portafolio de 35 edificios industriales y reserva

territorial localizados en los Estados de Baja California Norte, Chihuahua y Tamaulipas. El monto de adquisición fue por una cantidad de US\$302,000,000 más gastos de cierre, cantidad que se compone tanto de capital como de deuda. La inversión de este portafolio se realizó en 5 fideicomisos: CIB/2019, CIB/2103, CIB/2104, CIB/2141 y CIB/2403. Durante el ejercicio de 2016 se realizaron aportaciones para la adquisición de un terreno para la construcción de un edificio industrial en Tijuana, Baja California y para el desarrollo de un edificio industrial en Reynosa, Tamaulipas, el cual está sobre una fracción de la reserva territorial adquirida en diciembre de 2014. Actualmente, se está desarrollando un edificio industrial en Ciudad Juárez, Chihuahua y un edificio industrial en Tijuana, Baja California, el cual está sobre una fracción de la reserva territorial adquirida en diciembre de 2014.

Al 31 de diciembre 2025, la aportación por parte del Fideicomiso al fideicomiso CIB/2082 es de \$1,404,329,160; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso son de \$3,181,994,643.

Durante julio de 2019, el administrador del portafolio industrial firmó una carta de intención no vinculante ("LOI" por sus siglas en inglés) para la venta de todos los edificios y la reserva territorial que tiene el Fideicomiso en coinversión. El 20 de noviembre de 2019 se concluyó el proceso de desinversión total del portafolio industrial, consistente en la venta de 49 edificios, con superficie total aproximada de 8.6 millones de pies cuadrados y ciertas reservas territoriales.

- El 11 de agosto de 2014, el Fideicomiso celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Actividades Empresariales número CIB/2022 ("Fideicomiso de gastos CIB/2022") del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. Este fideicomiso fue creado con el objetivo de realizar gastos relacionados con la evaluación de nuevas inversiones, de conformidad con lo que se establece en el contrato de constitución del Fideicomiso.

La aportación por parte del Fideicomiso al Fideicomiso de Gastos CIB/2022 al 31 de diciembre de 2025 es de \$39,199,498; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$1,132.

- El 22 de octubre de 2014, el Fideicomiso celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2130 (CIB/2130) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevará a cabo una inversión de oficinas para arrendamiento e inversiones residenciales para venta.

- a) Para la inversión de oficinas para arrendamiento se creó un Sub-fideicomiso de proyecto y se celebró, el 22 de diciembre de 2014, un contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2186 (CIB/2186) en donde Banco Multiva, actúa como fiduciario. La inversión consistió en el desarrollo de un complejo de oficinas para arrendamiento en el sur de la Ciudad de México. El Fideicomiso aportó los recursos necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto, mientras que el terreno fue aportado por el socio desarrollador. El acuerdo de negocios fue que dichas aportaciones otorgarían al Fideicomiso y al socio desarrollador el derecho al 70% y 30%, respectivamente, de los derechos fideicomisarios del fideicomiso CIB/2186.

El 25 de noviembre de 2019, se llevó a cabo la Desinversión de este proyecto de oficinas.

b) El 2 de marzo de 2016, el fideicomiso CIB/2130 celebró (con una participación del 70%), a través de un sub-fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Maestro con Actividad Empresarial número CIB/2381 (CIB/2381) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevarán a cabo inversiones residenciales a través de otros sub-fideicomisos de proyecto, para lo cual el fideicomiso CIB/2381 (con una participación del 100%) ha celebrado los siguientes contratos de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales:

- Fideicomiso número CIB/2490 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistirán en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial al sur de la Ciudad de México, en la zona de Pedregal. Al 31 de diciembre de 2025, dicho desarrollo no había comenzado, por lo tanto, se reverso la aportación del terreno.
- Fideicomiso número CIB/2382 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistirán en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial en la zona de la Condesa, Ciudad de México.
- Fideicomiso número CIB/2509 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial en la zona de la Condesa, Ciudad de México.
- Fideicomiso número CIB/2579 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en el desarrollo de un complejo residencial en Puebla.

La aportación por parte del Fideicomiso al fideicomiso CIB/2130 al 31 de diciembre de 2025 es de \$705,694,837; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$943,473,759.

- El 2 de diciembre de 2014, el Fideicomiso celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número CIB/2164 (CIB/2164) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario.

- a) En este fideicomiso se llevó a cabo una inversión a través de un sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 15 de diciembre de 2014 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2177 (CIB/2177) donde Banco Multiva, actúa también como fiduciario; dicha inversión consiste en la adquisición de cinco terrenos para el desarrollo de un complejo residencial al sur de la Ciudad de México con una proporción del 50% del valor de adquisición, mientras que el 50% restante es invertido por el socio desarrollador.

El 18 de diciembre de 2014, el Fideicomiso en conjunto con el socio desarrollador, realizaron una aportación al fideicomiso CIB/2177, para la adquisición de cuatro de los cinco terrenos. El valor de los cuatro terrenos más gastos de adquisición es de \$194,473,100. El 3 de julio de 2015 se finalizó el proceso de adquisición del quinto terreno, el valor del terreno más gastos de adquisición es de \$2,708,239. La participación del fideicomiso CIB/2164 en dicha Co-inversión es del 50%.

En diciembre del 2021 se firmó un contrato de compra venta donde se acuerda con un Comprador la intención de adquirir el Subcondominio 2, de conformidad con los términos y sujeto. En abril del 2022 se firmó la escritura de venta por un valor de \$192,012,000.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$233,130,237 al patrimonio del Fideicomiso CIB/2177, lo que corresponde al 100% del compromiso total, asimismo los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$34,908,668.

- b) En este fideicomiso se llevó a cabo una inversión a través de un sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 20 de julio de 2016 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2576 (CIB/2576) donde Banco Multiva, actúa también como fiduciario; dicha inversión consiste en un desarrollo de uso mixto, para Oficinas y Residencial en la zona de Santa Fe en la Ciudad de México, con una proporción del 50% del valor de adquisición, mientras que el 50% restante es invertido por el socio desarrollador.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$598,822,772 asimismo los retornos de patrimonio del Fideicomiso a esa misma fecha son de \$178,215.

- El 17 de diciembre de 2013, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto y celebró el contrato de Fideicomiso de Administración F/01057; con fecha 11 de abril de 2014 se celebró el convenio modificatorio y de reexpresión para quedar como Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/01057 del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. Este fideicomiso de proyecto adquirió, a través de la entidad Walton Street México Reforma, S. de R. L. de C. V., las acciones representativas del capital social de Bear, S. A. de C. V., por un monto de US\$60,000,000, cuyo principal activo es un inmueble utilizado como hotel en la Ciudad de México, transacción que fue completada el 19 de diciembre de 2013.

La aportación por parte del Fideicomiso a WSC CKD Fideicomiso F/01057 al 31 de diciembre de 2025 es de \$954,645,162; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$1,656,806,984.

El 1 de agosto de 2017 se llevó a cabo la desinversión de este proyecto.

Resultados de la operación del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2025, se reportó una disminución en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes del Fideicomiso de \$275,199,717, la cual se debe principalmente: i) a los cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables, importe que disminuyó por efectos de valuación en el valor razonable en los activos y por la disminución en el tipo de cambio en el valor de los

activos en dólares durante el año del 2025, lo cual afectó su valor para este mismo año; ii) a los intereses ganados por la inversión en las Inversiones Permitidas por \$6,305,414, importe que presenta una disminución con respecto al ejercicio anterior derivado principalmente por la disminución en las tasas de intereses bancarias; iii) ; a la pérdida cambiaria, neta por \$2,513,174, importe que disminuyó con respecto al ejercicio anterior derivado principalmente a la revaluación de los saldos bancarios de moneda extranjera,; iv) otros ingresos por \$7,778,687 que representan principalmente de la depuración de provisiones por reembolsos de gastos en 2024, que 2025 no ocurrieron; v) a la comisión por administración no se realizó en 2025, el cual tuvo un decremento con respecto al ejercicio anterior por la disminución de la comisión por administración en 0% y vi) a los otros gastos de administración por \$4,789,413, los cuales disminuyeron con respecto al ejercicio anterior principalmente por gastos realizados en 2024 de T&E.

Para un mayor detalle véase sección 2 “ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN” inciso a) “Patrimonio del Fideicomiso” de este mismo reporte

Situación financiera, liquidez y recursos de capital 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 IFRS. En las notas a los estados financieros se resumen las principales políticas de contabilidad seguidas por la administración del Fideicomiso.

Las principales variaciones de un año con otro radican principalmente en una disminución del efectivo y equivalentes de efectivo que fue utilizado en aportaciones adicionales a los Fideicomisos de inversión y en el pago de gastos del Fideicomiso, por otro lado, se observa un incremento en el impuesto al valor agregado por recuperar, derivado principalmente de los pagos de la Comisión por administración realizados.

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)														
Estados separados de situación financiera														
31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023														
(Pesos)														
Activo		2025		2024		2023		Pasivo		2025		2024		2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	111,297,019		123,130,778		187,710,239		Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.	\$	-		243,403		12,604,680
Impuesto al valor agregado por recuperar		36,874,874		36,311,121		35,248,738								

Impuesto sobre la renta por distribuir a tenedores y fideicomitentes		432,102	360,016	190,953	Cuentas por pagar		1,113,870	1,113,870	1,113,870
					Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		2,846,952,822	3,138,976,159	2,899,646,500
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		2,699,462,697	2,980,531,517	2,690,215,120	Compromisos y contingencias				
Total del activo	\$	2,848,066,692	3,140,333,432	2,913,365,050	Total del pasivo	\$	2,848,066,692	3,140,333,432	2,913,365,050

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)				
Estados separados de resultados				
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
		2025	2024	2023
Ingresos:				
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	\$	(275,199,717)	268,644,915	(61,947,721)
Ingresos por intereses		6,305,414	7,668,324	14,415,188
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(2,513,174)	5,384,425	(14,014,395)
Otros ingresos, distribución por desempeño		-	-	111,467,093
Otros ingresos		-	7,778,687	-
Total de ingresos		(271,407,477)	289,476,351	49,920,165
Gastos de operación:				
Gastos de administración a Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R. L. de C. V.		-	6,153,884	34,473,083
Otros gastos administrativos		4,789,413	9,590,685	4,664,766
Total de gastos de operación		4,789,413	15,744,569	39,137,849
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$	(276,196,890)	273,731,782	10,782,316

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)				
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes				
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
		2025	2024	2023
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al inicio del período	\$	3,138,976,159	2,899,646,500	2,935,514,668
(Disminución) incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes del período		(276,196,890)	273,731,782	10,782,316
Distribuciones efectuadas durante el período		(15,826,447)	(34,402,123)	(46,650,484)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del período	\$	2,846,952,822	3,138,976,159	2,899,646,500

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)				
Estados separados de flujos de efectivo				
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
		2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:				

(Disminución) incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$	(276,196,890)	273,731,782	10,782,316
Partidas relacionadas con actividades de operación:				
Intereses a favor		(6,305,414)	(7,668,324)	(14,415,188)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta		2,513,174	(5,384,425)	14,014,395
Distribución por desempeño		-	-	(111,467,093)
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		275,199,717	(268,644,915)	61,947,721
Subtotal		(4,789,413)	(7,965,882)	(39,137,849)
Intereses cobrados		6,305,414	7,668,324	14,415,188
Impuestos por recuperar		(1,006,747)	(1,433,290)	(6,328,681)
Cuentas por pagar		-	-	(67,354,976)
Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.		(243,403)	(12,361,277)	(8,353,913)
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		(9,586,436)	(73,051,911)	(2,793,943)
Reembolso de fideicomisos de proyecto		-	17,180,150	97,817,201
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación		(9,320,585)	(69,963,886)	(11,736,973)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:				
Reembolso de capital		-	-	(35,000,000)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		-	-	(35,000,000)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(9,320,585)	(69,963,886)	(46,736,973)
Efectivo al inicio del período		123,130,778	187,710,239	248,461,607
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo		(2,513,174)	5,384,425	(14,014,395)
Efectivo al final del período	\$	111,297,019	123,130,778	187,710,239

Un resumen de la posición de efectivo del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se presenta a continuación:

2025

FUENTES	
Monto de la Emisión Inicial	422,407,841
Contribuciones	4,331,967,969
Distribuciones	(3,909,560,133)
Llamada de Capital de Walton	21,164,782
Contribuciones	216,604,649
Distribuciones	(195,439,867)
Intereses Generados	102,089,662
Reembolsos de ISR (SIEFORES)	918,118
Reembolsos de IVA	74,947,271
TOTAL DE FUENTES	621,527,675

Gastos de Inversión:	
Inversión 1: Inversión Hotelera 1	(683,951,934)
Inversión 2: Inversión Residencial 1	198,427,792
Inversión 3: Portafolio 2	(1,621,737,102)
Inversión 4: Portafolio 1	(76,081,489)
Inversión 5: Oficinas para arrendamiento	(228,426,300)
Inversión 6: Inversión Residencial 2	(10,303,543)
Inversión 7: Inversión Residencial 3	598,822,772
Inversión 8: Inversión Residencial 4	3,279,445
Inversión 9: Inversión Residencial 5	(29,673,586)
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	1,264,243,223
Inversión 11: Inversión Residencial 6	34,269,295
Inversión 12: Inversión Residencial 7	403,934
Inversión 10: Inversión Hotelera 2- Prestadora de servicios	13,015,307
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	100,441,990
Inversión Residencial 5, 8, 9 y 11	34,482,016
Fideicomiso de Gastos	39,211,589
Total de Gastos de Inversión	(363,576,592)
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	985,104,267

Gastos:	
Gastos de la Emisión Inicial	62,440,304
Comisión por administración	702,438,004
Otros Gastos de Administración	39,123
Gastos de Mantenimiento	75,653,767
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,523,871
Impuestos	4,538,441
Comisiones Bancarias	611,639
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	17,562,092
Total de Gastos	873,807,242
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	111,297,019

CAJA DISPONIBLE	
Caja invertida en Bancomer & Santander	82,541,192
Saldo en cuentas de cheque	28,755,827
TOTAL DE CAJA	111,297,019

Reconciliación de gastos	
Total de gastos	873,936,741
IVA Pagado	96,011,137
Gastos netos de IVA	777,925,604

Según estados financieros	
Total de gastos	769,517,362
Gastos no pagados	(6,643,194)
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,523,871
Impuestos	4,538,441
Pagos anticipados	(10,876)
Gastos netos de IVA	777,925,604

Fuentes y Aplicaciones de Efectivo de Ares Real Estate CKD Número F/1685 December 31, 2024	
FUENTES	
Monto de la Emisión Inicial	422,407,841
Contribuciones	4,331,967,969
Distribuciones	(3,909,560,133)
Llamada de Capital de Ares	21,164,782
Contribuciones	216,604,649
Distribuciones	(195,439,867)
Intereses Generados	95,784,248
Reembolsos de ISR (SIEFORES)	918,118
Reembolsos de IVA	74,947,271
TOTAL DE FUENTES	615,222,261

Gastos de Inversión:	
Inversión 1: Inversión Hotelera 1	(683,951,934)
Inversión 2: Inversión Residencial 1	198,427,792
Inversión 3: Portafolio 2	(1,621,737,102)
Inversión 4: Portafolio 1	(76,081,489)
Inversión 5: Oficinas para arrendamiento	(228,426,300)
Inversión 6: Inversión Residencial 2	(10,303,543)
Inversión 7: Inversión Residencial 3	598,822,772
Inversión 8: Inversión Residencial 4	3,279,445
Inversión 9: Inversión Residencial 5	(29,673,586)
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	1,257,358,093
Inversión 11: Inversión Residencial 6	34,269,295
Inversión 12: Inversión Residencial 7	403,934
Inversión 10: Inversión Hotelera 2- Prestadora de servicios	13,015,307
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	100,441,990
Inversión Residencial 5, 8, 9 y 11	32,692,637
Fideicomiso de Gastos	38,287,568
Total de Gastos de Inversión	(373,175,122)
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	988,397,382

Gastos:	
Gastos de la Emisión Inicial	62,440,291
Comisión por administración	702,170,332
Otros Gastos de Administración	-
Gastos de Mantenimiento	70,390,470
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,120,001
Impuestos	4,512,427
Comisiones Bancarias	584,146
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	15,048,919
Total de Gastos	865,266,586
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	123,130,802

CAJA DISPONIBLE	
Caja invertida en Bancomer & Santander	77,039,694
Saldo en cuentas de cheque	46,091,107
TOTAL DE CAJA	123,130,801

Reconciliación de gastos	
Total de gastos	865,396,085
IVA Pagado	95,447,397
Gastos netos de IVA	769,948,688

Según estados financieros	
Total de gastos	762,239,031
Gastos no pagados	(6,872,772)
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,120,001
Impuestos	4,512,427
Pagos anticipados	(50,000)
Gastos netos de IVA	769,948,687

Fuentes y Aplicaciones de Efectivo de Walton Street México CKD Número F/ 1685 December 31, 2023	
FUENTES	
Monto de la Emisión Inicial	422,407,841
Llamada de Capital de Walton	21,164,782
Intereses Generados	88,115,914
Reembolsos de ISR (SIEFORES)	1,587,411
Reembolsos de IVA	74,277,978
TOTAL DE FUENTES	607,553,927
Gastos de Inversión:	
Inversión 1: Inversión Hotelera 1	- 683,951,934
Inversión 2: Inversión Residencial 1	130,457,942
Inversión 3: Portafolio 2	- 1,621,737,102
Inversión 4: Portafolio 1	- 76,081,489
Inversión 5: Oficinas para arrendamiento	- 228,426,300
Inversión 6: Inversión Residencial 2	- 10,303,543
Inversión 7: Inversión Residencial 3	598,822,772
Inversión 8: Inversión Residencial 4	3,279,445
Inversión 9: Inversión Residencial 5	- 15,673,586
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	1,257,358,093
Inversión 11: Inversión Residencial 6	34,269,295
Inversión 12: Inversión Residencial 7	403,934
Inversión 10: Inversión Hotelera 2- Prestadora de servicios	13,015,307
Inversión 10: Inversión Hotelera 2	100,441,990
Inversión Residencial 5, 8, 9 y 11	32,169,580
Fideicomiso de Gastos	36,908,715
Total de Gastos de Inversión	- 429,046,882
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	1,036,600,808
Gastos:	
Gastos de la Emisión Inicial	62,440,291
Comisión por administración	691,726,264
Otros Gastos de Administración	-
Gastos de Mantenimiento	59,479,213
ISR Retenido Por Intereses Generados	9,749,091
Impuestos	4,512,427
Comisiones Bancarias	549,921
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	20,433,354
Total de Gastos	848,890,562
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	187,710,252
CAJA DISPONIBLE	
Caja invertida en Bancomer & Santander	69,742,280
Saldo en cuentas de cheque	117,967,972
TOTAL DE CAJA	187,710,252
Reconciliación de gastos	
Total de gastos	849,020,061
IVA Pagado	94,437,972
Gastos netos de IVA	754,582,090
Total de gastos	750,548,902
Gastos no pagados	(10,228,332)
ISR Retenido Por Intereses Generados	9,749,091
Impuestos	4,512,427
Pagos anticipados	0
Gastos netos de IVA	754,582,089

Liquidez

31-12-2025 Activo Circulante = 148,603,995 = 133.41

	Pasivo Circulante		1,113,870		
31-12-2024	Activo Circulante	=	159,801,915	=	117.74
	Pasivo Circulante		1,357,273		
31-12-2023	Activo Circulante	=	223,149,930	=	16.27
	Pasivo Circulante		13,718,550		

Activo circulante = Total de activo menos inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables

Pasivo circulante = Total de pasivo menos Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

Estas razones financieras no son métricas definidas por IFRS.

Como se puede observar, el Fideicomiso muestra un índice de liquidez al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de 113.41, 117.74 y 16.27, respectivamente. El cambio en el índice de liquidez incremento a 133.41 del periodo 2024 a 2025 indican que la composición del patrimonio se volvió más líquida, lo cual mejora la flexibilidad operativa del fideicomiso y su capacidad para cubrir pagos derivados del contrato sin necesidad de liquidar inversiones de largo plazo. El cambio en la índice liquidez de 2023 a 2024 debido a que el objeto principal del Fideicomiso es realizar inversiones y obtener financiamiento a través de sus vehículos de inversión por lo que se considera lo ideal para el tipo de industria y que cuenta con recursos para la liquidez inmediata de sus pasivos a corto plazo.

Apalancamiento

31-12-2025	Pasivo Circulante	=	1,113,870	=	0.00
	Activo		2,848,066,692		
31-12-2024	Pasivo Circulante	=	1,357,273	=	0.00
	Activo		3,140,333,432		
31-12-2023	Pasivo Circulante	=	13,718,550	=	0.06
	Activo		2,913,365,050		

Pasivo circulante = Total de pasivo menos Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

Activo = Total de activo en estados financieros

Estas razones financieras no son métricas definidas por IFRS.

El Fideicomiso muestra un nivel de deuda de 0.00 en 2025, 2024 y 2023, respectivamente; para los periodos 2025 y 2024 esto debido a que el objeto principal del Fideicomiso es realizar inversiones y obtener financiamiento a través de sus vehículos de inversión; el cambio de 2023 a 2024 deriva a que la mayoría de los flujos que se encuentran invertidos y que posteriormente se repartirá a sus Afores y GP.

Patrimonio (Activos Netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes) vs Activo

31-12-2025	Activos Netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes	=	2,846,952,822	=	1.00
	Activo		2,848,066,692		
31-12-2024	Activos Netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes	=	3,138,976,159	=	1.00
	Activo		3,140,333,432		
31-12-2023	Activos Netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes	=	2,899,646,500	=	1.00
	Activo		2,913,365,050		

Estas razones financieras no son métricas definidas por IFRS.

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, en apego a los lineamientos generales, criterios y normas de información financiera aplicables.

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:

Información financiera no auditada seleccionada de la fideicomitente

ARES REAL ESTATE MÉXICO EQUITY CKD, S. DE R.L. DE C.V.				
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA				
AL 31 DE DICIEMBRE 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
Activo		2025	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	2,375,232	3,126,199	3,126,199
Impuestos por recuperar		4,579,013	2,904,639	6,376,046
Otras cuentas por cobrar		104,983	517,688	517,688
Inversión en fideicomisos F/6209		6,914,081	8,552,310	15,055,255
Total del activo		13,973,309	15,100,837	25,075,188
Pasivo				
Cuentas por pagar		57,552	49,356	36,671
Impuestos por pagar		1,846	55,592	22,134,506
Suma pasivo		59,397	104,948	22,171,178
Capital				
Capital social		58,736,370	58,749,054	58,761,739
Resultado del ejercicio		(195,920)	(12,937,422)	(1,123,099)
Resultado del ejercicio anteriores		(44,626,538)	(30,815,744)	(54,734,629)
Suma capital		13,913,912	14,995,888	2,904,011
Total del pasivo y capital	\$	13,973,309	15,100,837	25,075,188

Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V.				
Estado de resultados				
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
		2025	2024	2023
Ingresos:				
Ingresos por intereses	\$	146,070	29,310	29,310
Utilidad cambiaria, neta		11,898	136,273	136,273
Otros ingresos		-	296,508	-

		157,967	462,090	165,582
Total de ingresos				
Gastos de operación:				
Gastos de administración		256,239	12,821,538	837,707
Otros gastos, neto		4,345	137,817	10,818
Pérdida cambiaria, neta		93,303	440,157	440,157
Total de gastos de operación		353,887	13,399,512	1,288,682
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(195,920)	(12,937,422)	(1,123,099)
Impuestos a la utilidad				
Impuesto sobre la renta		-	-	-
Resultado del ejercicio	\$	(195,920)	(12,937,422)	(1,123,099)

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:

La Fideicomitente se constituyó el 11 de junio 2013 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 en el Contrato de Fideicomiso Número F/1685.

i) Resultados de la operación

Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V.				
Estado de resultados				
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				
		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos:				
Ingresos por intereses	\$	146,070	29,310	29,310
Utilidad cambiaria, neta		11,898	136,273	136,273
Otros ingresos		-	296,508	-
Total de ingresos		157,967	462,090	165,582

Gastos de operación:				
Gastos de administración		256,239	12,821,538	837,707
Otros gastos, neto		4,345	137,817	10,818
Pérdida cambiaria, neta		93,303	440,157	440,157
Total de gastos de operación		353,887	13,399,512	1,288,682
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(195,920)	(12,937,422)	(1,123,099)
Impuestos a la utilidad				
Impuesto sobre la renta		-	-	-
Resultado del ejercicio	\$	(195,920)	(12,937,422)	(1,123,099)

Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V.					
Estado de resultados					
Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2026, 2025, 2024 y 2023					
(Pesos)					
		<u>2026</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos:					
Ingresos por intereses	\$	9,781	41,831	44,608	2,568
Utilidad cambiaria		87,624	11,192	24,458	(156,231)
Total de ingresos		97,405	53,023	69,066	(153,664)
Gastos de operación		-	20,993	50,386	109,129
Pérdida cambiaria, neta		67,247	9,565	-	-
Total de gastos de operación		67,247	30,558	50,386	109,129
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		30,158	22,465	18,681	(262,793)
Impuestos a la utilidad		-	-	-	-
Impuesto sobre la renta		-	-	-	-

Resultado del ejercicio		30,158	22,465	18,681	(262,793)
-------------------------	--	--------	--------	--------	-----------

La utilidad generada en 2026, 2025 y 2024 se debe a los intereses bancarios ganados, principalmente en dólares, lo que proporcionalmente afecta el efecto de revaluación cambiaria. La pérdida generada en 2023 se debe principalmente a los gastos de administración que se realizaron durante el ejercicio con proveedores extranjeros.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

ARES REAL ESTATE MÉXICO EQUITY CKD, S. DE R.L. DE C.V.					
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA					
AL 31 DE MARZO 2026 y 31 DE DICIEMBRE 2025, 2024 y 2023					
(Pesos)					
Activo		2026	2025	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	2,405,390	2,607,577	3,126,199	3,126,199
Impuestos por recuperar		5,896,186	4,539,856	2,904,639	6,376,046
Otras cuentas por cobrar		104,983	517,688	517,688	517,688
Inversión en fideicomisos F/6209		5,596,908	6,914,081	8,552,310	15,055,255
Total del activo		14,003,467	14,579,203	15,100,837	25,075,188
Pasivo					
Cuentas por pagar		57,552	32,356	49,356	36,671
Impuestos por pagar		1,846	1,845	55,592	22,134,506
Suma pasivo		59,397	34,201	104,948	22,171,178
Capital					
Capital social		58,736,370	58,736,370	58,749,054	58,761,739
Resultado del ejercicio		30,158	22,465	(12,937,422)	(1,123,099)
Resultado de ejercicios anteriores		(44,822,458)	(44,213,833)	(30,815,744)	(54,734,629)
Suma capital		13,944,070	14,545,002	14,995,888	2,904,011
Total del pasivo y capital	\$	14,003,467	14,579,203	15,100,837	25,075,188

Los principales activos corresponden al efectivo que se tienen en instituciones financieras de inmediata liquidez, impuestos a favor por recuperar y/o acreditar y la inversión en el Fideicomiso F/6209; en tanto que sus pasivos corresponden a servicios financieros recibidos pendientes de pago y que pueden ser cubiertos con el activo circulante de la Fideicomitente. El patrimonio representa principalmente las aportaciones de sus Fideicomitentes menos las distribuciones realizadas y el resultado de operación de la Fideicomitente.

La Fideicomitente no tiene pasivos de largo plazo.

No existen transacciones relevantes no registradas en el estado de situación financiera o estado de resultados que pudiesen representar un riesgo y/o un efecto en la situación financiera o a los resultados de la Fideicomitente al 31 de diciembre de 2025.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

La utilidad generada en 2026, 2025 y 2024 se debe a los intereses bancarios ganados, principalmente en dólares, lo que proporcionalmente afecta el efecto de revaluación cambiaria. La pérdida generada en 2023 se debe principalmente a los gastos de administración que se realizaron durante el ejercicio con proveedores extranjeros.

Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V.					
Estado de resultados					
Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2026, 2025, 2024 y 2023					
(Pesos)					
		2026	2025	2024	2023
Ingresos:					
Ingresos por intereses	\$	9,781	41,831	44,608	2,568
Utilidad cambiaria		87,624	11,192	24,458	(156,231)
Total de ingresos		97,405	53,023	69,066	(153,664)
Gastos de operación		-	20,993	50,386	109,129
Pérdida cambiaria, neta		67,247	9,565	-	-
Total de gastos de operación		67,247	30,558	50,386	109,129
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		30,158	22,465	18,681	(262,793)
Impuestos a la utilidad		-	-	-	-
Impuesto sobre la renta		-	-	-	-
Resultado del ejercicio		30,158	22,465	18,681	(262,793)

Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V.				
Estado de resultados				
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2025, 2024 y 2023				
(Pesos)				

		2025	2024	2023
Ingresos:				
Ingresos por intereses	\$	146,070	29,310	29,310
Utilidad cambiaria, neta		11,898	136,273	136,273
Otros ingresos		-	296,508	-
Total de ingresos		157,967	462,090	165,582
Gastos de operación:				
Gastos de administración		256,239	12,821,538	837,707
Otros gastos, neto		4,345	137,817	10,818
Pérdida cambiaria, neta		93,303	440,157	440,157
Total de gastos de operación		353,887	13,399,512	1,288,682
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(195,920)	(12,937,422)	(1,123,099)
Impuestos a la utilidad				
Impuesto sobre la renta		-	-	-
Resultado del ejercicio	\$	(195,920)	(12,937,422)	(1,123,099)

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

Los principales activos corresponden: i) al efectivo que se tienen en instituciones financieras de inmediata liquidez; ii) al IVA acreditable pagado por los servicios recibidos, sujeto a solicitar en devolución; iii) una cuenta por cobrar a una parte relacionada; y iv) la inversión que se tiene en el Fideicomiso F/6209. En tanto que los pasivos corresponden a servicios recibidos pendientes de pago y que pueden ser cubiertos con el activo circulante de la Fideicomitente. El patrimonio representa principalmente las aportaciones de sus socios, neto de las distribuciones, resultados de ejercicios anteriores y el resultado de operación del año de la Fideicomitente.

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 a la situación financiera o a los resultados de la Fideicomitente al 31 de diciembre de 2025.

ARES REAL ESTATE MÉXICO EQUITY CKD, S. DE R.L. DE C.V.					
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA					
AL 31 DE MARZO 2026 y 31 DE DICIEMBRE 2025, 2024 y 2023					
(Pesos)					
Activo		2026	2025	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	2,405,390	2,607,577	3,126,199	3,126,199
Impuestos por recuperar		5,896,186	4,539,856	2,904,639	6,376,046
Otras cuentas por cobrar		104,983	517,688	517,688	517,688
Inversión en fideicomisos F/6209		5,596,908	6,914,081	8,552,310	15,055,255
Total del activo		14,003,467	14,579,203	15,100,837	25,075,188
Pasivo					
Cuentas por pagar		57,552	32,356	49,356	36,671
Impuestos por pagar		1,846	1,845	55,592	22,134,506
Suma pasivo		59,397	34,201	104,948	22,171,178
Capital					
Capital social		58,736,370	58,736,370	58,749,054	58,761,739
Resultado del ejercicio		30,158	22,465	(12,937,422)	(1,123,099)
Resultado de ejercicios anteriores		(44,822,458)	(44,213,833)	(30,815,744)	(54,734,629)
Suma capital		13,944,070	14,545,002	14,995,888	2,904,011
Total del pasivo y capital	\$	14,003,467	14,579,203	15,100,837	25,075,188

Control interno de la fideicomitente:

El sistema de control interno de la Fideicomitente se ajusta a los lineamientos generales, los cuales se clasifican en operacionales, financieros y de cumplimiento y están enfocados a la eficiencia de las operaciones de la Fideicomitente, incluyen objetivos de rendimiento, evaluación de proyectos y la preservación del patrimonio.

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 Mexico CKD Número F/6209 (antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685) (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 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 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 29 de abril de 2026 y 30 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. Alfredo César Ramírez Angulo
Socio

C.P.C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila
Representante Legal

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6209 (WSMXCK 13).



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 6209 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra WSMXCK 13.

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
Ciudad de México, México, 01020

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 6209 (WSMXCK13 13) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del 6209, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" manifestamos:

I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6209 (WSMXCK13 13).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



Maria Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500.

Ref. FID 6209 (WSMXCK13 13) Estados Financieros Anuales 2025.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6209 (WSMXCK13 13).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

“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

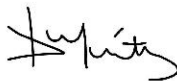
Ares Real Estate Mexico CKD Managers, S. de R.L. de C.V.
como Administrador de los derechos fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número 6209 celebrado con
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario.



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

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".

Reporte Anual F/6209 (antes F/1685) al 31 de diciembre de 2025

WSMXCK 13



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderada

[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)

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 Mexico CKD Número F/6209 (antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685) (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 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 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 29 de abril de 2026 y 30 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. Alfredo César Ramírez Angulo
Socio



C.P.C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila
Representante Legal

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6209 (WSMXCK 13).



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 6209 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra WSMXCK 13.

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,

Col. Guadalupe Inn,

Ciudad de México, México, 01020

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,

Cuauhtémoc,

Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 6209 (WSMXCK13 13) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del 6209, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" manifestamos:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6209 (WSMXCK13 13).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



Maria Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500.

Ref. FID 6209 (WSMXCK13 13) Estados Financieros Anuales 2025.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6209 (WSMXCK13 13).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

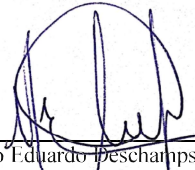
“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte 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

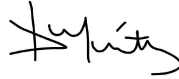
Ares Real Estate Mexico CKD Managers, S. de R.L. de C.V.
como Administrador de los derechos fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número 6209 celebrado con
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario.



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

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".

Reporte Anual F/6209 (antes F/1685) al 31 de diciembre de 2025

WSMXCK 13



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderada

Estados Financieros (Dictaminados)

**Ares Real Estate Mexico CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)**

Estados financieros separados

31 de diciembre de 2025 y 2024



Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Ares Real Estate Mexico CKD Número F/6209 (antes Walton Street México CKD Número F/1685)

(Pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Ares Real Estate Mexico CKD Número F/6209 (antes Walton Street México CKD Número F/1685) (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 fideicomitentes 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 Ares Real Estate Mexico CKD Número F/6209 (antes Walton Street México CKD Número F/1685) (el Fideicomiso), 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 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.



Valuación de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables \$2,699,462,697

Ver nota 3(b) y 7 a 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 de proyectos no consolidables representa el 95% de los activos totales en el estado separado de situación financiera. El Fideicomiso posee derechos fiduciarios cuyos activos comprenden propiedades de inversión localizadas en México. Las propiedades de inversión se encuentran en fideicomisos de proyectos no consolidables, los cuales se presentan a su valor razonable. La determinación del valor razonable involucra juicios significativos por parte de la Administración del Fideicomiso y de sus valuadores externos. El proceso de valuación de las inversiones en fideicomisos de proyecto 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, de descuento y precios de mercado utilizados.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión: 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 de proyectos 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 valuadores o puesto limitaciones al alcance de su trabajo. 3) Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación: - Comparamos el modelo de valuación utilizado por la Administración del Fideicomiso, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria. - Evaluamos la metodología de valuación; así como las tasas de descuento utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. - Evaluamos la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión mediante la determinación de un rango estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alternativo independiente, utilizando datos de mercado observables y considerando factores de mercado aplicables a los inmuebles. 4) 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 correspondiente al ejercicio anual terminado el 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 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 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.

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 del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.



C.P.C. A. César Ramírez Angulo

Ciudad de México, a 29 de abril de 2026.



Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Estados separados de situación financiera

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Pesos)

Activo	Nota	2025	2024	Pasivo	Nota	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 111,297,019	123,130,778	Ares Real Estate México CKD Managers, S. de	9	\$ -	243,403
Impuesto al valor agregado por recuperar	11	36,874,874	36,311,121	R. L. de C. V.	8	1,113,870	1,113,870
Impuesto sobre la renta por distribuir a tenedores y fideicomitentes	11	432,102	360,016	Cuentas por pagar	10	2,846,952,822	3,138,976,159
				Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes			
				Compromisos y contingencias	13		
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	7	2,699,462,697	2,980,531,517				
Total del activo		\$ 2,848,066,692	3,140,333,432	Total del pasivo		\$ 2,848,066,692	3,140,333,432

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Estados separados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos:			
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	7	\$ (275,199,717)	268,644,915
Ingresos por intereses	6	6,305,414	7,668,324
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(2,513,174)	5,384,425
Otros ingresos		-	7,778,687
Total de ingresos		<u>(271,407,477)</u>	<u>289,476,351</u>
Gastos de operación:			
Honorarios y otros gastos		4,789,413	9,590,685
Gastos de administración a Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R. L. de C. V.	9	-	6,153,884
Total de gastos de operación		<u>4,789,413</u>	<u>15,744,569</u>
(Disminución) incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$	<u>(276,196,890)</u>	<u>273,731,782</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Pesos)

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al inicio del período	\$	3,138,976,159	2,899,646,500
Distribuciones efectuadas durante el período	10	(15,826,447)	(34,402,123)
(Disminución) incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes del período		<u>(276,196,890)</u>	<u>273,731,782</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del período	\$	<u><u>2,846,952,822</u></u>	<u><u>3,138,976,159</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Estados separados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Disminución) incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		\$ (276,196,890)	273,731,782
Partidas relacionadas con actividades de operación:			
Intereses a favor		(6,305,414)	(7,668,324)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta		2,513,174	(5,384,425)
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	7	<u>275,199,717</u>	<u>(268,644,915)</u>
Subtotal		(4,789,413)	(7,965,882)
Intereses cobrados	6	6,305,414	7,668,324
Impuestos por recuperar		(1,006,747)	(1,433,290)
Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.	9	(243,403)	(12,361,277)
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	7	(9,586,436)	(73,051,911)
Reembolso de fideicomisos de proyecto	7	<u>-</u>	<u>17,180,150</u>
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación		(9,320,585)	(69,963,886)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(9,320,585)</u>	<u>(69,963,886)</u>
Efectivo al inicio del período		123,130,778	187,710,239
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo		<u>(2,513,174)</u>	<u>5,384,425</u>
Efectivo al final del período		<u>\$ 111,297,019</u>	<u>123,130,778</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros separados.



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

(1) Naturaleza, actividad y operaciones sobresalientes del Fideicomiso-

Constitución-

El 7 de octubre de 2013, se celebró el contrato de Fideicomiso irrevocable denominado “Ares Real Estate Mexico CKD Número F/6209” (antes Walton Street México CKD Número F/1685) (el Fideicomiso) para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo bajo el mecanismo de llamadas de capital (los Certificados), con vigencia de 10 años. Ares Real Estate Mexico CKD Número F/6209 (antes Walton Street México CKD Número F/1685) es un Fideicomiso constituido bajo las leyes mexicanas con domicilio en Av. Paseo de las Palmas No. 1005 piso 7, colonia Lomas de Chapultepec C.P. 11000, Ciudad de México.

El pasado 6 de octubre de 2025, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 9 de octubre de 2026 y la continuidad desde el pasado 11 de octubre de 2024 a la modificación de la Comisión por Administración de conformidad con las resoluciones adoptadas en la asamblea de tenedores.

El pasado 25 de septiembre de 2024, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 10 de octubre de 2025 y la modificación a la Comisión por Administración a partir del 11 de octubre de 2024, de conformidad con las resoluciones adoptadas en la asamblea de tenedores.

El pasado 28 de septiembre de 2023, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 11 de octubre de 2024 y la modificación a la Comisión por Administración a partir del 11 de octubre de 2023, de conformidad con las resoluciones adoptadas en la asamblea de tenedores.

Estructura-

Son partes del Fideicomiso los siguientes:

Fideicomitente, Co-inversionista y Fideicomisario en segundo lugar: Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V.

Fideicomisarios: los tenedores de los certificados, exclusivamente por lo que se refiere al derecho de recibir distribuciones de todo tipo provenientes del Fideicomiso y el Fideicomisario en segundo lugar, por lo que se refiere al derecho de recibir distribuciones por desempeño, según lo establece el contrato del Fideicomiso en su cláusula XII.

Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (antes Banco Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria).

Monto máximo de la emisión-

El monto máximo de la emisión, considerando las llamadas de capital, es de \$4,370,000,000.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

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.

Administrador-

Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (en adelante “el Administrador”).

Representante común-

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

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 creados en México, 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;
- (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;
- (c) 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 Bursátiles en el Registro Nacional de Valores (“RNV”), incluyendo la celebración del contrato de colocación, con el fin de llevar a cabo la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles;
- (d) 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 Bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”);

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

- (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 Bursátiles en el RNV y el listado de los Certificados Bursátiles en la BMV;
- (g) Mantener y conservar la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso;
- (h) Celebrar y firmar y, en caso de ser necesario, sustituir cada título;
- (i) Realizar inversiones de conformidad con lo establecido en 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 del patrimonio de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (l) Pagar, con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste 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, pagar los gastos de mantenimiento, pagar los gastos de inversión y pagar la comisión por Administración;
- (m) Preparar y proveer toda la información relacionada con el patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el contrato de Fideicomiso y la ley aplicable, así como toda la información que sea requerida;
- (n) Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso en inversiones permitidas;
- (o) 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;
- (p) El Fideicomiso no cuenta con empleados, por lo que no está sujeto a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. a cambio de la comisión por administración (ver notas 9 y 13).

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

Operaciones sobresalientes-

- a) El pasado 22 de agosto de 2025 Ares Real Estate Mexico CKD Managers, S. de R.L. de C.V. anunció que derivado de la Asamblea de Tenedores celebrada el 21 de julio de 2025, se aprobó la sustitución y, en consecuencia, remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso CIB/1685 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, en su carácter de fiduciario sustituido; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando como fiduciario sustituto; Ares Real Estate México CKD Managers, 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. Asimismo, se hace constar que la nueva denominación del Fideicomiso es "Ares Real Estate México CKD Número F/6209".
- b) El pasado 22 de noviembre de 2024 se aprobó modificar el contrato de fideicomiso a efecto de que todas las referencias de "Walton Street México CKD número F/1685" se han sustituidas por "Ares Real Estate México CKD Número F/1685".
- c) El 1 de diciembre de 2024, Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (antes Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.) (el "Administrador") del Fideicomiso informa que se cumplieron con todas las condiciones, incluyendo entre otras, ciertas aprobaciones regulatorias, y la aprobación de las Asamblea de Tenedores del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, por lo que Walton Street Capital L.L.C vendió el 100% de Walton Street Capital México S. de R.L. de C.V. y algunas de sus filiales, incluyendo, pero no limitado al Administrador del Fideicomiso a una subsidiaria de Ares Management Corporation (NYSE: ARES).
- d) El 31 de enero de 2024, se realizó un préstamo al proyecto denominado Fideicomiso CW Las Flores CIB/2177 por \$71,000,000 para el pago del 50% del crédito del proyecto. Al 30 de septiembre la cuenta por cobrar fue liquidada por el Fideicomiso CW Las Flores CIB/2177.
- e) El 20 de diciembre de 2023, se publicó la "Distribución a tenedores" WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 29 de diciembre de 2023 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:

Fecha de distribución: 29 de diciembre de 2023

Monto total de la distribución: \$35,000,000.00

Monto de distribución a Tenedores: \$33,333,333.33

Monto de distribución a Co-inversionista: \$1,666,666.67

Monto de distribución por certificado: \$49.2451215271109 por certificado.

Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones a tenedores por flujos de refinanciamiento de proyecto hotelero y venta de unidades de proyectos residenciales, correspondiente al año 2023.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

f) El 23 de junio de 2023 se publicó el “Reembolso de Capital” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que como parte de un proceso de recuperación de pagos provisionales y/o retenciones de Impuesto sobre la Renta (“ISR”) que ha llevado a cabo el administrador en el Fideicomiso, exclusivamente en la proporción de los tenedores considerados como no contribuyentes, el día de 3 de julio de 2023 se realizó la entrega de ISR pagado por cuenta de los tenedores no contribuyentes y recuperado durante 2021 y 2022 por la cantidad de \$67,533,747.72.

g) El 19 de diciembre de 2022, se publicó la “Distribución a tenedores” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 28 de diciembre de 2022 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:

Fecha de distribución: 28 de diciembre de 2022

Monto total de la distribución: \$350,000,000.00

Monto de distribución a Tenedores: \$333,333,333.33

Monto de distribución a Co-inversionista: \$16,666,667.67

Monto de distribución por certificado: \$492.4512153154298 por certificado.

Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones por flujos de refinanciamiento de proyecto hotelero y venta de unidades de proyectos residenciales, correspondiente al año 2022.

h) El 17 de agosto de 2022 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, por un monto total de \$144,980,469 (ver nota 10).

Los Certificados Emitidos considerados como Séptima Llamada de Capital, bajo el mecanismo de llamadas de capital son como se muestra a continuación:

Número de certificados <u>bursátiles</u>	Valor nominal de los certificados <u>bursátiles</u>	Precio de colocación emisión <u>inicial</u>	Monto de la oferta <u>pública</u>
185,575 =====	Sin expresión de valor nominal	\$ 781.25 =====	\$ 144,980,469 =====

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

- i) El 23 de diciembre de 2020 se publicó el “Reembolso de Capital” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que como parte de un proceso de recuperación de pagos provisionales y/o retenciones de Impuesto sobre la Renta (“ISR”) que ha llevado a cabo el administrador en el Fideicomiso, exclusivamente en la proporción de los tenedores considerados como no contribuyentes, el día de 5 de enero de 2021 se realizó la entrega de ISR pagado por cuenta de los tenedores no contribuyentes y recuperado durante 2020 por la cantidad de \$122,757,318.
- j) El 24 de agosto de 2020 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, por un monto total de \$174,965,625 (ver nota 10).

Los Certificados Emitidos considerados como Sexta Llamada de Capital, bajo el mecanismo de llamadas de capital son como se muestra a continuación:

Número de certificados bursátiles	Valor nominal de los certificados bursátiles	Precio de colocación emisión inicial	Monto de la oferta pública
111,978 =====	Sin expresión de valor nominal	\$ 1,562.50 =====	\$ 174,965,625 =====

- k) El 17 de diciembre de 2019, se publicó el “Reembolso de Capital” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 27 de diciembre de 2019 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:

Fecha de distribución: 27 de diciembre de 2019

Monto total de la distribución: \$800,000,000

Monto de distribución a Tenedores: \$761,904,800

Monto de distribución por certificado: \$2,008.53814458536 por certificado.

Monto de distribución a Co-inversionista: \$38,095,20

Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones por recursos derivados de la venta de propiedades de ciertos Vehículos de Inversión, correspondientes al año 2019.

- l) El 26 de noviembre de 2019 se publicó el aviso de desinversión del Proyecto de Oficinas ubicado en la Ciudad de México en el que se informa al público inversionista que con fecha 25 de noviembre de 2019 se llevó a cabo la Desinversión de un proyecto de oficinas, ubicado en la Ciudad de México.
- m) El 21 de noviembre de 2019 se publicó el aviso de desinversión de Portafolio Industrial en el que se informa al público inversionista que con fecha 20 de noviembre de 2019, el Fideicomiso, a través de sus vehículos de inversión, ha concluido con el proceso de venta relacionado con cierta desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, consistente en la venta de un portafolio de edificios industriales y ciertas reservas territoriales, localizados en los mercados de Tijuana, Monterrey, Reynosa, Chihuahua y Ciudad Juárez.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

- o)** El 20 de noviembre de 2019, se publicó el “Reembolso de Capital” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 29 de noviembre de 2019 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:
- Fecha de distribución: 29 de noviembre de 2019
Monto total de la distribución: \$1,500,000,000
Monto de distribución a Tenedores: \$1,428,600,000
Monto de distribución por certificado: \$3,766.08 por certificado.
Monto de distribución a Co-inversionista: \$71,400,000
Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones por recursos derivados de la operación y venta de propiedades de ciertos Vehículos de Inversión, correspondientes al año 2019.
- p)** El 20 de septiembre de 2019, se publicó el “Reembolso de Capital” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 30 de septiembre de 2019 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:
- Fecha de distribución: 30 de septiembre de 2019
Monto total de la distribución: \$105,000,000
Monto de distribución a Tenedores: \$100,002,000
Monto de distribución por certificado: \$263.625890708164 por certificado.
Monto de distribución a Co-inversionista: \$4,998,000
Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones por recursos derivados de la operación, venta de unidades condominales, venta de tierra excedente, y refinanciamientos de ciertos Vehículos de Inversión.
- q)** En Asamblea de Tenedores celebrada el 3 de septiembre de 2019 se aprobó la propuesta de Desinversión de un portafolio industrial presentada a la Asamblea por el Administrador, conforme a las características principales y demás términos y condiciones indicados en la Asamblea.
- r)** El 27 de mayo de 2019, se publicó el “Reembolso de Capital” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 5 de junio de 2019 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:
- Fecha de distribución: 5 de junio de 2019
Monto total de la distribución: \$300,000,000.
Monto de distribución a Tenedores: \$285,720,000.
Monto de distribución por certificado: \$753.216830594754 por certificado.
Monto de distribución a Co-inversionista: \$14,280,000.
Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones por recursos derivados de la operación, venta de unidades condominales, venta e tierra excedente, y refinanciamientos de ciertos Vehículos de Inversión.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

- s) El 20 de septiembre de 2017, se publicó el “Reembolso de Capital” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 2 de octubre de 2017 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:

Fecha de distribución: 2 de octubre de 2017
Monto total de la distribución: \$700,000,000
Monto de distribución a Tenedores: \$666,666,666.67
Monto de distribución por certificado: \$1,757.47 por certificado.
Monto de distribución a Co-inversionista: \$33,333,333.33

Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones por flujos obtenidos de la venta del Hotel Krystal Grand Reforma relacionado con el fideicomiso F/01057, correspondientes al año 2017.

- t) El 3 de mayo de 2017 se publicó el aviso de desinversión del proyecto hotelero ubicado en la Ciudad de México en el que se informa que con fecha 28 de abril de 2017 se firmó un contrato de compraventa sujeto a ciertas condiciones suspensivas y aprobaciones gubernamentales para la venta de un hotel ubicado en la Ciudad de México, propiedad de un fideicomiso de proyecto del Fideicomiso en los términos presentados y aprobados por el Comité Técnico del Fideicomiso, con fecha 17 de marzo de 2017. De acuerdo con lo presentado y aprobado por el Comité Técnico, se informa que el contrato de compraventa fue firmado en respuesta a una oferta no solicitada de un posible comprador. La venta del hotel se llevó a cabo el 1 de agosto de 2017.
- u) El 19 de abril de 2017 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, por un monto total de \$859,971,875 (ver nota 10).

Los Certificados Emitidos considerados como Quinta Llamada de Capital, bajo el mecanismo de llamadas de capital son como se muestra a continuación:

Número de certificados <u>bursátiles</u>	Valor nominal de los certificados <u>bursátiles</u>	Precio de colocación emisión <u>inicial</u>	Monto de la oferta pública
275,191 =====	Sin expresión de valor nominal	\$ 3,125 =====	\$ 859,971,875 =====

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

- v) El 27 de diciembre de 2016 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, por un monto total de \$149,937,500 (ver nota 10).

Los Certificados Emitidos considerados como Cuarta Llamada de Capital, bajo el mecanismo de llamadas de capital son como se muestra a continuación:

Número de certificados bursátiles	Valor nominal de los certificados bursátiles	Precio de colocación emisión inicial	Monto de la oferta pública
23,990 =====	Sin expresión de valor nominal	\$ 6,250 =====	\$ 149,937,500 =====

- w) El 13 de junio de 2016 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, por un monto total de \$399,912,500 (ver nota 10).

Los Certificados Emitidos considerados como Tercera Llamada de Capital, bajo el mecanismo de llamadas de capital son como se muestra a continuación:

Número de certificados bursátiles	Valor nominal de los certificados bursátiles	Precio de colocación emisión inicial	Monto de la oferta pública
31,993 =====	Sin expresión de valor nominal	\$ 12,500 =====	\$ 399,912,500 =====

- x) El 22 y 30 de septiembre de 2015 se publicaron el “Reembolso de Capital” y “Aviso a Tenedores” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 30 de septiembre de 2015 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso, con las siguientes características:

Fecha de distribución: 30 de septiembre de 2015

Monto total de la distribución: \$315,000,000.

Monto de distribución a Tenedores: \$300,000,000.

Monto de distribución por certificado: \$6,229.37 por certificado.

Monto de distribución a Co-inversionista: \$15,000,000.

Concepto de ingresos a distribuirse: Distribución por reembolsos de capital del Fideicomiso CIB/2082 correspondientes al año 2015.

- y) El 20 de febrero de 2015 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, por un monto total de \$242,750,000 (ver nota 10).

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

Los Certificados Emitidos considerados como Segunda Llamada de Capital, bajo el mecanismo de llamadas de capital son como se muestra a continuación:

Número de certificados <u>bursátiles</u>	Valor nominal de los certificados <u>bursátiles</u>	Precio de colocación emisión <u>inicial</u>	Monto de la oferta <u>pública</u>
9,710 =====	Sin expresión de valor nominal	\$ 25,000 =====	\$ 242,750,000 =====

- aa)** El 6 de noviembre de 2014 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, por un monto total de \$1,485,450,000 (ver nota 10).

Los Certificados Emitidos considerados como Primera Llamada de Capital, bajo el mecanismo de llamadas de capital son como se muestra a continuación:

Número de certificados <u>bursátiles</u>	Valor nominal de los certificados <u>bursátiles</u>	Precio de colocación emisión <u>inicial</u>	Monto de la oferta <u>pública</u>
29,709 =====	Sin expresión de valor nominal	\$ 50,000 =====	\$ 1,485,450,000 =====

- bb)** El 10 de octubre de 2013 se llevó a cabo la emisión y oferta pública de 8,740 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados Certificados de Capital de Desarrollo, por una emisión inicial total de \$874,000,000.

Los Certificados Emitidos considerados como emisión y oferta pública, como se muestra a continuación:

Número de certificados <u>bursátiles</u>	Valor nominal de los certificados <u>bursátiles</u>	Precio de colocación emisión <u>inicial</u>	Monto de la oferta <u>pública</u>
8,740 =====	Sin expresión de valor nominal	\$ 100,000 =====	\$ 874,000,000 =====

- cc)** Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha realizado las siguientes inversiones de capital:

- El 17 de junio de 2019, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso Irrevocable con actividades empresariales CIB/3222 ("CIB/3222"), del cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva) es fiduciario, a través del cual se realizará la operación de un

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

hotel en Litibú, estado de Nayarit.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso ha aportado \$100,441,991, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esas mismas fechas son de \$43,787,235 y \$33,964,471, respectivamente.

- El 24 de abril de 2017, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso Irrevocable de Administración CIB/2745 ("CIB/2745"), del cual Deutsche Bank es Fiduciario. En esa misma fecha, el CIB/2745, con una participación del 99.97%, en conjunto con el Fideicomiso de Gastos CIB/2022 ("CIB/2022"), con una participación del 0.03%, constituyeron la entidad Prestadora de Servicios WSC-Litibú, S. de R.L. de C.V. ("Prestadora").

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso ha aportado \$13,515,307 al patrimonio de Prestadora.

- El 1 de noviembre de 2016, el Fideicomiso (con una participación del 100%), celebró el contrato de Fideicomiso CIB/2652; del cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva) actúa como fiduciario, a través del cual se realizó la compra de un hotel en Litibú, estado de Nayarit, transacción que fue completada el 24 de enero de 2017. (Ver Nota 7)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso ha aportado \$1,764,921,423, al patrimonio del Fideicomiso CIB/2652; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esas mismas fechas son de \$502,640,360 y \$502,453,937, respectivamente.

- El 22 de septiembre de 2015, el Fideicomiso (con una participación del 82.79%) celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Maestro con Actividad Empresarial número CIB/2366 (CIB/2366) del cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva) actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevarán a cabo inversiones a través de un Sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual el fideicomiso CIB/2366 (con una participación del 60.39%) celebró el 22 de septiembre de 2015 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2367 (CIB/2367) del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial de 78 departamentos en una sola fase.

El 25 de septiembre de 2015, el Fideicomiso en conjunto con el socio desarrollador, realizaron una aportación al fideicomiso CIB/2367, para la adquisición del terreno. El valor del terreno más gastos de adquisición es de \$43,383,502.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso ha aportado \$26,381,617, al patrimonio del fideicomiso CIB/2366; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esas mismas fechas son de \$42,437,270. Al 31 de diciembre de 2025, se encuentra desinvertido en su totalidad.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

- El 20 de agosto de 2014, el Fideicomiso (con una participación del 95.94%) celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2082 (CIB/2082) del cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva), actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevan a cabo inversiones a través de un Sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 24 de agosto un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/1836 (F/1836) del cual Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de dos portafolios de inmuebles para uso industrial en una proporción del 47.97% del valor de adquisición, 50.00% es invertido por el Fideicomiso Irrevocable Finsa CKD número F/2817 (antes F/307262) y el 2.03% restante, es invertido por otro socio.

Para llevar a cabo estas inversiones, el 24 de septiembre de 2014, el fideicomiso F/1836 celebró 5 contratos de Fideicomisos Irrevocables con Actividades Empresariales con los números CIB/2018, CIB/2019, CIB/2103, CIB/2104 y CIB/2141 y el 11 de diciembre de 2015 el CIB/2403, de los cuales Banco Multiva, actúa como fiduciario. El 13 de enero de 2017 se formó un nuevo fideicomiso CIB/2691 con la finalidad de ser un vehículo para la venta de reserva de territorial e inmuebles, durante los meses de marzo, junio y diciembre de 2017 se realizaron las primeras ventas de este tipo. El 19 de enero de 2018 el fideicomiso F/1836 celebró un nuevo contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividad Empresarial con número CIB/2918, con la finalidad de ser otro fideicomiso de proyecto para la venta de reserva de territorial. Durante el mes de marzo de 2022 se realizó la venta de una fracción de la reserva territorial.

- a. El 12 de noviembre de 2014, el Fideicomiso realizó una aportación al fideicomiso CIB/2082 para la adquisición del 47.97% de un portafolio de 10 edificios industriales localizados en el Estado de Nuevo León. El monto de adquisición fue por una cantidad de US\$94,000,000 más gastos de cierre. La inversión de este portafolio se realizó en el fideicomiso CIB/2018.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la aportación por parte del Fideicomiso a dicho fideicomiso CIB/2082 es de \$314,128,419; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esas mismas fechas son de \$404,904,061.

- b. El 9 de diciembre de 2014, el Fideicomiso realizó nuevamente aportaciones al fideicomiso CIB/2082 para la adquisición del 47.97% de un portafolio de 35 edificios industriales y reserva territorial localizados en los Estados de Baja California Norte, Chihuahua y Tamaulipas. El monto de adquisición fue por una cantidad de US\$302,000,000 más gastos de cierre, cantidad que se compone tanto de capital como de deuda. La inversión de este portafolio se realizó en 5 fideicomisos: CIB/2019, CIB/2103, CIB/2104, CIB/2141 y CIB/2403. Durante el ejercicio de 2016 se realizaron aportaciones para la adquisición de un terreno para la construcción de un edificio industrial en Tijuana, Baja California y para el desarrollo de un edificio industrial en Reynosa, Tamaulipas, el cual está sobre una fracción de la reserva territorial adquirida en diciembre de 2014. Actualmente, se completó la construcción de un edificio industrial en Ciudad Juárez, Chihuahua y un edificio industrial en Tijuana, Baja California, los cuales están sobre fracciones de la reserva territorial adquirida en diciembre de 2014.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la aportación por parte del Fideicomiso al fideicomiso CIB/2082 es de \$1,404,329,160; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esas mismas fechas son de \$3,181,994,643 y \$3,181,986,798, respectivamente.

Durante julio de 2019, el administrador del portafolio industrial firmó una carta de intención no vinculante ("LOI" por sus siglas en inglés) para la venta de todos los edificios y la reserva territorial que tiene el Fideicomiso en coinversión. El 20 de noviembre de 2019 se concluyó el proceso de desinversión total del portafolio industrial, consistente en la venta de 49 edificios, con superficie total aproximada de 8.6 millones de pies cuadrados y ciertas reservas territoriales.

- El 11 de agosto de 2014, el Fideicomiso celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Actividades Empresariales número CIB/2022 ("Fideicomiso de gastos CIB/2022") del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. Este fideicomiso fue creado con el objetivo de realizar gastos relacionados con la evaluación de nuevas inversiones, de conformidad con lo que se establece en el contrato de constitución del Fideicomiso.

La aportación por parte del Fideicomiso al Fideicomiso de Gastos CIB/2022. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de \$39,199,498 y \$38,287,571; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esas mismas fechas son de \$1,132.

- El 22 de octubre de 2014, el Fideicomiso celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2130 (CIB/2130) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevará a cabo una inversión de oficinas para arrendamiento e inversiones residenciales para venta.

Para la inversión de oficinas para arrendamiento se creó un Sub-fideicomiso de proyecto y se celebró, el 22 de diciembre de 2014, un contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2186 (CIB/2186) en donde Banco Multiva, actúa como fiduciario. La inversión consistió en el desarrollo de un complejo de oficinas para arrendamiento en el sur de la Ciudad de México. El Fideicomiso aportó los recursos necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto, mientras que el terreno fue aportado por el socio desarrollador. El acuerdo de negocios fue que dichas aportaciones otorgarían al Fideicomiso y al socio desarrollador el derecho al 70% y 30%, respectivamente, de los derechos fideicomisarios del fideicomiso CIB/2186.

El 25 de noviembre de 2019, se llevó a cabo la Desinversión de este proyecto de oficinas.

El 2 de marzo de 2016, el fideicomiso CIB/2130 celebró (con una participación del 70%), a través de un sub-fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Maestro con Actividad Empresarial número CIB/2381 (CIB/2381) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevarán a cabo inversiones residenciales a través de otros sub-fideicomisos de proyecto, para lo cual el fideicomiso CIB/2381 (con una participación del 100%) ha celebrado los siguientes contratos de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales:

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

- Fideicomiso número CIB/2490 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistirán en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial al sur de la Ciudad de México, en la zona de Pedregal. Al 31 de diciembre de 2024, dicho desarrollo no había comenzado, por lo tanto, se reverso la aportación del terreno.
- Fideicomiso número CIB/2382 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistirán en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial en la zona de la Condesa, Ciudad de México.
- Fideicomiso número CIB/2509 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial en la zona de la Condesa, Ciudad de México. Al 31 de marzo de 2020, se encuentra desinvertido en su totalidad.
- Fideicomiso número CIB/2579 del cual Banco Multiva, también actúa como fiduciario; dichas inversiones consisten en el desarrollo de un complejo residencial en Puebla.

La aportación por parte del Fideicomiso CIB/2130 al 31 de diciembre de 2025 y 2024 a las mismas fechas es de \$705,694,837 y \$703,905,458; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esas mismas fechas son de \$943,473,759 y \$938,069,223, respectivamente.

- El 2 de diciembre de 2014, el Fideicomiso celebró, a través de un fideicomiso de proyecto, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número CIB/2164 (CIB/2164) del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario.

En este fideicomiso se llevó a cabo una inversión a través de un sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 15 de diciembre de 2014 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2177 (CIB/2177) donde Banco Multiva, actúa también como fiduciario; dicha inversión consiste en la adquisición de cinco terrenos para el desarrollo de un complejo residencial al sur de la Ciudad de México con una proporción del 50% del valor de adquisición, mientras que el 50% restante es invertido por el socio desarrollador.

El 18 de diciembre de 2014, el Fideicomiso en conjunto con el socio desarrollador, realizaron una aportación al fideicomiso CIB/2177, para la adquisición de cuatro de los cinco terrenos. El valor de los cuatro terrenos más gastos de adquisición es de \$194,473,100. El 3 de julio de 2015 se finalizó el proceso de adquisición del quinto terreno, el valor del terreno más gastos de adquisición es de \$2,708,239. La participación del fideicomiso CIB/2164 en dicha Co-inversión es del 50%.

En diciembre del 2021 se firmó un contrato de compra venta donde se acuerda con un Comprador la intención de adquirir el Subcondominio 2, de conformidad con los términos y sujeto. En abril del 2022 se firmó la escritura de venta por un valor de \$192,012,000.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso ha aportado en ambos años \$233,130,237, al patrimonio del Fideicomiso CIB/2177, lo que corresponde al 100% del compromiso total, asimismo los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esas mismas fechas son de \$34,908,668 y \$34,881,436, respectivamente.

En este fideicomiso se llevó a cabo una inversión a través de un sub-fideicomiso de proyecto, para lo cual celebró el 20 de julio de 2016 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2576 (CIB/2576) donde Banco Multiva, actúa también como fiduciario; dicha inversión consiste en un desarrollo de uso mixto, para Oficinas y Residencial en la zona de Santa Fe en la Ciudad de México, con una proporción del 50% del valor de adquisición, mientras que el 50% restante es invertido por el socio desarrollador.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso ha aportado \$598,822,772 al patrimonio del Fideicomiso CIB/2576, asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esas mismas fechas son de \$178,215 y \$171,476, respectivamente.

- El 17 de diciembre de 2013, el Fideicomiso (con una participación del 100%), creó un fideicomiso de proyecto y celebró el contrato de Fideicomiso de Administración F/01057; con fecha 11 de abril de 2014 se celebró el convenio modificatorio y de reexpresión para quedar como Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/01057 del cual Banco Multiva, actúa como fiduciario. Este fideicomiso de proyecto adquirió, a través de la entidad Walton Street México Reforma, S. de R. L. de C. V., las acciones representativas del capital social de Bear, S. A. de C. V., por un monto de US\$60,000,000, cuyo principal activo es un inmueble utilizado como hotel en la Ciudad de México, transacción que fue completada el 19 de diciembre de 2013.

La aportación por parte del Fideicomiso a WSC CKD Fideicomiso F/01057 al 31 de diciembre de 2025 y 2024 a esas mismas fechas es de \$954,645,162; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esas mismas fechas son de \$1,656,806,984.

El 3 de mayo de 2017 se publicó el aviso de desinversión de este proyecto y el 1 de agosto de 2017 se llevó a cabo la venta del hotel.

- dd)** El 15 de mayo de 2018, se obtuvo un crédito simple uno destinado a residencial con garantía hipotecaria en el fideicomiso de proyecto CIB/2576 con una tasa de interés TIIE+ 3.5 puntos porcentuales, la línea de crédito es hasta por un monto de \$690,570,557 y con un vencimiento a 48 meses a partir de la firma del contrato. Posteriormente el 12 de mayo de 2022, se firmó un convenio modificatorio en el cual se extiende el vencimiento de la línea de crédito a 82 meses a partir de la firma del contrato, es decir hasta 15 de marzo de 2025. Hasta el 30 de septiembre de 2022 se había dispuesto de \$358,202,149, este importe fue totalmente liquidado durante el tercer trimestre de 2022. Al cierre de 2022 se encuentra liquidado en su totalidad.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

- ff)** El 9 de febrero de 2018, se obtuvieron dos líneas bancarias de crédito en el fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso CIB/2652; una denominada en pesos, hasta por \$183,150,550, otra denominada en dólares hasta por US\$67,700,000, los plazos para disponer de los créditos son de 24 meses a partir del 9 de febrero de 2018. Posteriormente el 5 de junio de 2020 se firmó un convenio modificatorio el cual extiende la línea de crédito denominada en dólares a US\$68,785,909.

Posteriormente se obtuvo una tercera línea de crédito denominada en dólares por un monto de hasta US\$3,500,000, con un vencimiento a 13 años después de la disposición. Al 30 de septiembre de 2022, se han dispuesto de la totalidad de las líneas de crédito en dólares y al 31 de diciembre de 2022 se liquidó este crédito en su totalidad. En el caso de la línea de crédito en pesos, el fideicomiso no dispuso de la línea por lo que fue cancelada el 18 de septiembre de 2020.

Los dos créditos se liquidaron en su totalidad el 30 de noviembre de 2022, con los recursos derivados de una nueva línea de crédito obtenida en el contrato de apertura firmado el 23 de noviembre de 2022.

- gg)** El 23 de noviembre de 2022, se obtuvo un crédito de crédito simple por un monto de USD\$100,000,000, en el fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso CIB/2652, con una tasa de interés USD SOFR TERM 3M. acordados en el momento de cada disposición hasta por un máximo de 4.5% puntos porcentuales, con vencimiento de 5 años a partir de la primera disposición. Por este crédito, dicho fideicomiso de proyecto contrató una Operación de Opción (CAP) con vigencia del 31 de diciembre de 2025. Al cierre del 31 de diciembre de 2025 se dispuso la línea de crédito en su totalidad, el saldo de la deuda a esta fecha es de USD\$87,552,160.

- hh)** El 29 de septiembre de 2017, se obtuvo un crédito simple con garantía hipotecaria en el fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso CW Las Flores CIB/2177 con una tasa de interés TIIE+ los puntos porcentuales acordados en el momento de cada disposición hasta por un máximo de 10 puntos porcentuales, la línea de crédito es hasta por un monto de \$350,000,000 y con un vencimiento a 42 meses a partir de la primera disposición. El 8 de diciembre del 2020 se firmó un convenio modificatorio por una ampliación del crédito hasta por \$360,000,000 y con un vencimiento a 48 meses a partir de la primera disposición. Al 31 de diciembre de 2022 se ha dispuesto en su totalidad esta línea de crédito. Por este crédito, dicho fideicomiso de proyecto contrató una Operación de Opción (CAP) con vigencia del 5 de junio de 2020 al 4 de octubre del 2021; posteriormente se realizó un complemento para ampliar la vigencia del 11 de enero de 2021 al 8 de agosto de 2022. Se firmó un convenio modificatorio el 19 de diciembre de 2022 en el cual se extiende el vencimiento de la línea con vencimiento de junio de 2025. Al cierre de 2024 se encuentra liquidado en su totalidad.

- ii)** Con fecha 10 de diciembre de 2014, la Asamblea de Socios de Walton Street México Reforma, S. de R. L. de C. V., resolvió aprobar con efectos a partir de esta fecha, la disolución de la entidad, misma que fue concluida en abril de 2015, esta liquidación no tuvo efectos importantes en los estados financieros separados del Fideicomiso.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

(2) Bases de presentación-

(a) Declaración sobre cumplimiento-

El 29 de abril de 2026, los señores Diego Gutiérrez Aguayo y Mauricio Eduardo Deschamps González, quienes actúan como apoderados de Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R. L. de C. V. (antes Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.) entidad Administradora del Fideicomiso, autorizaron la emisión de estos estados financieros separados y sus notas.

(b) Bases de medición-

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de la inversión en los fideicomisos de proyecto no consolidables, los cuales son registrados y valuados a su valor razonable, así como los certificados bursátiles clasificados como deuda, los cuales también han sido registrados a su valor razonable.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultados bajo el criterio de clasificación con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara.

(c) Empleo de estimaciones y juicios-

La preparación de los estados financieros separados adjuntos 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 se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos 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 críticos aplicados realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros separados se incluyen en las siguientes notas:

- i Nota 3(b) – Inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables 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 (m) – Evaluación de la presentación de los Activos netos atribuibles como pasivo o patrimonio.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025, se incluye en las siguientes notas:

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones:

i Nota 12 – Supuestos utilizados en la valuación de las 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 año.

i Mediciones de valor razonable-

Algunos de los activos 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 a la junta directiva 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).

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden 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 las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos se describen en la nota 12.

(d) Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros separados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “pesos”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presentan dichos estados financieros separados. Cuando se hace referencia a dólares o “US\$”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

(e) Inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables-

Conforme a la NIIF 10, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión, por lo que las inversiones en fideicomisos de proyectos 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 principales políticas contables-

Las políticas contables significativas aplicadas de manera consistente 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, los estados de posición financiera, no se han clasificado en corto y largo plazo.

(b) Consolidación de fideicomisos de proyectos-

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme 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 en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en fideicomisos de proyectos, en las que el Fideicomiso ejerce control, no se consolidan. Dichas inversiones son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en los estados de resultados.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

(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 liquidación de dichas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de año de los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconocen en el estado de resultados como parte de ingresos o gastos financieros.

(d) Activos y pasivos financieros-

i. Clasificación-

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

Inversiones en Fideicomisos de Proyectos

Las distribuciones que se reciban por las inversiones en fideicomisos de proyectos se reconocerán como una disminución en la inversión en fideicomisos de proyectos, cuando estos se reciben. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fideicomiso tiene inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables como se detalla en la nota 7.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes

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

Tanto para los Tenedores de los Certificados como los Fideicomitentes en Segundo Lugar existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son 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 Fideicomitentes (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.

iii. Medición-

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en los estados de resultados.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el período en que surgen. El valor razonable se determina como se describe en la nota 12.

iv. Bajas-

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

v. Compensación-

Los pagos provisionales que el Fideicomiso recibe de sus inversiones en fideicomisos de proyectos (activos financieros) los compensa contra el Activo neto Atribuible a los Tenedores y Fideicomitentes (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

(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.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

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 y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. La inversión se realiza en valores gubernamentales, de acuerdo con las inversiones permitidas conforme al contrato de Fideicomiso y sus vencimientos son diarios. Están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable.

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.

(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.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes

Los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes incluyen la "Aportación Mínima Inicial" y cualquier aportación subsecuente a través de "Llamadas de Capital" que pudieran realizar los Tenedores y Fideicomitentes, inicialmente se reconocen al valor de la aportación y posteriormente se presenta a su valor razonable considerando la valuación de los Certificados Bursátiles realizada por Valuador Independiente (ver nota 12).

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".

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

(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 distribuir a Tenedores y Fideicomitentes-

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 y que serán distribuidos a los Tenedores y Fideicomitentes mediante constancias al final del año, para que estos últimos sean quienes acrediten dichos pagos provisionales, según le apliquen.

(h) Distribución por desempeño por pagar-

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente de servicios recibidos.

(i) Costos de emisión-

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

(j) Gastos-

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados a la administración y mantenimiento del Fideicomiso se reconocen cuando se incurren.

(k) Obligaciones fiscales-

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Por disposición de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) la sociedad fiduciaria tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los fideicomisarios la determinación y entero de los pagos provisionales relativos a las operaciones realizadas a través del fideicomiso. La sociedad fiduciaria deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR, según corresponda. En caso de resultado fiscal, éste deberá ser reconocido como parte de sus demás ingresos por cada uno de los fideicomisarios, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato de fideicomiso. 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 impuesto al valor agregado, la entidad fiduciaria 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.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los Fideicomisarios, se registrarán como distribuciones de los Activos atribuibles a los fideicomisarios cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

Tratándose de las retenciones de ISR realizadas al Fideicomiso por parte de las instituciones bancarias, se registran como distribución cuando sean entregadas a los fideicomisarios de las mismas.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

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.

(l) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; y la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones.

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

La inversión que realizaron los Tenedores y los Fideicomitentes se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con el IAS 32, ya que el Fideicomiso únicamente estará obligado a entregar efectivo a sus Tenedores y lo hará de tiempo en tiempo conforme al mismo contrato del Fideicomiso, no existiendo obligación de entregar activos diferentes a efectivo.

(n) Estado de flujos de efectivo-

El Fideicomiso presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación.

(o) 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.

(p) Nuevas normas o modificaciones a las normas adaptadas-

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

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

Al 31 de diciembre de 2025, los nuevos requerimientos actuales no tienen impacto significativo en los estados financieros separados del Fideicomiso.

(4) Riesgos relacionados con instrumentos financieros-

(a) Políticas contables significativas-

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero e instrumentos de capital, se revelan en 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-

	<u>Jerarquía</u>	<u>Categoría</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Activos financieros:</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	Costo amortizado	\$ 111,297,019	123,130,778
Inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables	3	Valor razonable con cambios en resultados	\$ 2,699,462,697	2,980,531,517
			=====	=====
<u>Pasivos financieros:</u>				
Cuentas por pagar	-	Costo amortizado	\$ 1,113,870	1,113,870
Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.	-	Costo amortizado	\$ -	243,403
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	3	Valor razonable con cambios en resultados	\$ 2,846,952,822	3,138,976,159
			=====	=====

(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

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

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, como son los desastres naturales, para los cuales el Fideicomiso, a través de fideicomisos de proyecto, tiene contratadas coberturas de seguros.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

			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	\$ 1,113,870	1,203,646	-	-	1,113,870	-	-
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	2,846,952,822	2,846,952,822	-	-	-	-	2,846,952,822
	\$ 2,848,066,692	2,848,066,692	-	-	1,113,870	-	-2,846,952,822

			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							
Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.	\$ 243,403	243,403	-	243,403	-	-	-
Cuentas por pagar	1,113,870	1,160,790	-	-	1,113,870	-	-
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	3,138,976,259	3,138,976,259	-	-	-	-	3,138,976,259
	\$ 3,140,333,432	3,140,333,432	-	243,403	1,113,870	-	3,138,976,259

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.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación.

iv) Administración del riesgo cambiario

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

		31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	837,661	1,432,896
Exposición neta del estado de situación Financiera	\$	837,661	1,432,896

Análisis de sensibilidad

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible en el USD al 31 de diciembre de 2025 habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera y afectado los resultados en los montos que se muestran a continuación:

	Fortalecimiento	Debilitamiento
31 de diciembre de 2025		
<i>USD (movimiento del 5%)</i>	\$ 41,883	(41,883)
31 de diciembre de 2024		
<i>USD (movimiento del 5%)</i>	\$ 71,645	(71,645)

v) Administración del riesgo de tasa de interés

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

El Fideicomiso no obtuvo préstamo o financiamiento alguno en forma directa. La política del Fideicomiso es no realizar operaciones con carácter especulativo con instrumentos financieros derivados.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

(5) Posición en moneda extranjera-

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

	<u>Pesos mexicanos</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Total activos - Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 15,049,987 =====	29,042,347 =====
	<u>Dólar</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Total activos - Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 837,661 =====	1,432,896 =====

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se registraron \$2,513,174 y \$5,384,425 de pérdida y utilidad cambiaria, respectivamente.

Los tipos de cambio utilizados en los diferentes procesos de conversión en relación con la moneda de informe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

<u>País de origen</u>	<u>Moneda</u>	<u>Tipo de cambio</u>	
		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Estados Unidos de América	Dólar	\$17.9667	\$20.2683

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran de la siguiente manera:

<u>Institución</u>	<u>Tasa anual promedio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Saldo</u>	<u>Tipo de operación</u>
BBVA Bancomer, S. A.	6.58%	Diario	\$ 72,861,777	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	8,635,668	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.44%	Diario	719,774	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	172,152	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	92,836	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	<u>58,996</u>	Valores gubernamentales
Total de inversiones en valores			82,541,203	
Otras cuentas bancarias			<u>28,755,816</u>	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo			\$ 111,297,019 =====	

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

<u>Institución</u>	<u>Tasa anual promedio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Saldo</u>	<u>Tipo de operación</u>
BBVA Bancomer, S. A.	9.34%	Diario	\$ 67,615,273	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	8.80%	Diario	8,453,117	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	9.17%	Diario	669,074	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	8.80%	Diario	160,587	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	8.80%	Diario	86,599	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	8.80%	Diario	<u>55,032</u>	Valores gubernamentales
Total de inversiones en valores			77,039,682	
Otras cuentas bancarias			<u>46,091,096</u>	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo			\$ <u>123,130,778</u> =====	

Los intereses generados por las inversiones al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$6,305,414 y \$7,668,324, respectivamente.

(7) Inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso realizó las inversiones que se indican en la nota 1.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso tiene las siguientes participaciones en los siguientes fideicomisos de proyectos:

Inversiones al 31 de diciembre de 2025:

Inversiones	%	Valor razonable Diciembre 31, 2024	Aportaciones patrimonio	Retornos patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable Diciembre 31, 2025	Cifras históricas acumuladas	
							Aportaciones	Retornos (*)
WSC CKD Fideicomiso F/01057	100.00	-	-	-	-	-	954,645,162	1,656,806,984
WSC CKD Fideicomiso CIB/2082 ⁽¹⁾	91.11	1,497,254	-	(7,845)	(1,489,409)	-	1,718,457,579	3,586,898,704
WSC CKD Fideicomiso CIB/2652 ⁽²⁾	100.00	2,351,789,171	6,885,130	(10,009,187)	(208,355,589)	2,140,309,525	1,878,878,721	546,427,595
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130	70.00	20,281,099	1,789,379	(5,404,536)	4,695,610	21,361,553	705,694,837	943,473,759
Fideicomiso CW Marcos CIB/2576	50.00	511,164,625	-	(6,739)	(43,598,127)	467,559,759	598,822,772	178,215
Fideicomiso CW Las Flores CIB/2177	50.00	92,229,437	-	(27,232)	(25,728,038)	66,474,167	233,130,237	34,908,668
Otros		3,569,930	911,927	-	(724,164)	3,757,693	65,581,115	42,438,402
		<u>2,980,531,517</u>	<u>9,586,436</u>	<u>(15,455,539)</u>	<u>(275,199,717)</u>	<u>2,699,462,697</u>	<u>6,155,210,423</u>	<u>6,811,132,327</u>

(*) Incluyen distribuciones del Impuesto sobre la renta (ISR) a favor por un monto de \$292,336,211.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

(**) Los retornos de patrimonio incluyen \$15,826,447 que corresponden a distribuciones de impuestos que no generaron flujos de efectivo.

(1) Incluye las inversiones de WSC CKD Fideicomiso Verde CIB/2082 y WSC CKD Fideicomiso Ferrari CIB/2082

(2) Incluye las inversiones de WSC CKD Fideicomiso CIB/2652, WSC CKD Fideicomiso CIB/3222 y Prestadora de Servicios WSC-Litibú, S. de R. L. de C. V.

Inversiones al 31 de diciembre de 2024:

Inversiones	% Tenencia	Valor razonable Diciembre 31, 2023	Aportaciones patrimonio	Retornos patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable Diciembre 31, 2024	Cifras históricas acumuladas	
							Aportaciones	Retornos (*)
WSC CKD Fideicomiso F/01057	100.00	-	-	-	-	-	954,645,162	1,656,806,984
WSC CKD Fideicomiso CIB/2082 ⁽¹⁾	91.11	1,396,636	-	(1,857)	102,475	1,497,254	1,718,457,579	3,586,890,859
WSC CKD Fideicomiso CIB/2652 ⁽²⁾	100.00	2,063,725,182	-	(28,038,196)	316,102,185	2,351,789,171	1,871,993,591	536,418,408
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130	70.00	59,523,316	673,058	(20,155,985)	(19,759,289)	20,281,099	703,905,458	938,069,223
Fideicomiso CW Marcos CIB/2576	50.00	524,483,622	-	(2,190)	(13,316,807)	511,164,625	598,822,772	171,476
Fideicomiso CW Las Flores CIB/2177	50.00	37,353,883	71,000,000	(3,182,201)	(12,942,246)	92,229,436	233,130,237	34,881,436
Otros		3,732,481	1,378,853	-	(1,541,403)	3,569,931	64,669,187	42,438,400
		<u>2,690,215,120</u>	<u>73,051,911</u>	<u>(51,380,429)</u>	<u>268,644,915</u>	<u>2,980,531,517</u>	<u>6,145,623,986</u>	<u>6,795,676,786</u>

(*) Incluyen distribuciones del Impuesto sobre la renta (ISR) a favor por un monto de \$276,880,672.

(**) Los retornos de patrimonio incluyen \$34,402,123, respectivamente, que corresponden a distribuciones de impuestos que no generaron flujos de efectivo.

(1) Incluye las inversiones de WSC CKD Fideicomiso Verde CIB/2082 y WSC CKD Fideicomiso Ferrari CIB/2082

(2) Incluye las inversiones de WSC CKD Fideicomiso CIB/2652, WSC CKD Fideicomiso CIB/3222 y Prestadora de Servicios WSC-Litibú, S. de R. L. de C. V.

- Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el fideicomiso de proyecto WSC CKD Fideicomiso CIB/2082, de acuerdo con su porcentaje de participación por lo que se reconoció una pérdida de valuación de \$1,489,409. El 20 de noviembre de 2019 se concretó la venta de la totalidad de los inmuebles; con dichos recursos se liquidaron pasivos y préstamos bancarios, la mayor parte de los recursos de dicha venta se distribuyeron. La metodología de valuación utilizada es cuantificar el monto del efectivo y de ciertos pasivos corrientes restantes.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

- Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el fideicomiso de proyecto WSC CKD Fideicomiso CIB/2652 por un importe total de \$2,140,309,525 y una pérdida derivada de la valuación de \$208,355,589. La metodología de valuación utilizada es el enfoque de ingresos (flujos de caja descontados).
- Al 31 de diciembre de 2025, el realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el fideicomiso de proyecto WSC CKD Fideicomiso CIB/2130, de acuerdo con su porcentaje de participación determinada por el valuador independiente, por un importe total de \$21,361,553 y una utilidad derivada de la valuación de \$4,695,610. La metodología de valuación utilizada, inicialmente, es el enfoque de costos que se asemeja al valor de mercado y en los proyectos que han alcanzado un 80% de su venta, la metodología de valuación utilizada es el enfoque de ingresos (flujos de caja descontados). El 26 de noviembre de 2019 se concretó la venta del inmueble de oficinas, con dichos recursos se liquidaron pasivos y préstamos bancarios, la mayor parte de los recursos de dicha venta se distribuyeron. Al 31 de diciembre de 2025, la inversión se compone principalmente de proyectos residenciales, la metodología de valuación utilizada en estos proyectos es el enfoque de costos que se asemeja al valor de mercado.
- Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el fideicomiso de proyecto WSC CKD Fideicomiso CIB/2576 por un importe total de \$467,559,759 y una pérdida derivada de la valuación de \$43,598,127. La metodología de valuación utilizada es el enfoque de costos que se asemeja al valor de mercado.
- Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en el Fideicomiso CW Las Flores CIB/2177 y otros fideicomisos de proyecto por un importe total de \$70,231,860 y una pérdida derivada de la valuación de \$26,452,202. La metodología de valuación utilizada, inicialmente, es el enfoque de costos que se asemeja al valor de mercado, una vez que los proyectos hayan alcanzado un 80% de su venta, la metodología de valuación utilizada es el enfoque de ingresos (flujos de caja descontados).

Los cambios en el valor razonable de la inversión en los fideicomisos de proyecto entre un periodo y otro son producto principalmente de los siguientes factores: i) Adquisiciones nuevas, ii) Construcción y mejoras, iii) Fluctuaciones en el tipo de cambio y iv) Cambios en las condiciones de mercado.

(8) Cuentas por pagar-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de cuentas por pagar incluye honorarios pendientes de pago e impuestos por pagar.

(9) Saldos y operaciones con parte relacionada-

Durante 2025, el Fideicomiso no realizó operaciones con su parte relacionada Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. de C.V. Asimismo, por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, las operaciones incluyeron honorarios por administración por \$6,153,884.

(Continúa)



**Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)**

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

El saldo por pagar a Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. al 31 de diciembre de 2024 es por \$243,403, y corresponde principalmente a las operaciones antes mencionadas, no genera intereses ni tiene vencimiento específico. Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no generó un pasivo con partes relacionadas.

Administración del Fideicomiso-

El Fideicomiso tiene compromisos derivados del contrato de Fideicomiso Irrevocable firmado el 7 de octubre de 2013, por concepto de comisión del administrador Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V., que será del 1.75% en un monto equivalente a: (i) durante el Período de Inversión, el 1.75% anual del Monto Neto Comprometido al último día de dicho trimestre; (ii) si el Período de Inversión se extiende de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, durante dicho período de extensión, 1.75% por año del Monto Neto Invertido; y (iii) una vez concluido el Período de Inversión, el 1.75% anual del Monto Neto Invertido; asimismo, deberá pagar una comisión de desempeño en ciertas circunstancias a Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V., conforme a lo establecido en dicho contrato de Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años a partir de la fecha de su firma.

El pasado 6 de octubre de 2025, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 9 de octubre de 2026 y la continuidad desde el pasado 11 de octubre de 2024 a la modificación de la Comisión por Administración la cual se redujo a 0.00%.

El pasado 25 de septiembre de 2024, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 10 de octubre de 2025 y la modificación a la Comisión por Administración se redujo a 0.00% a partir del 11 de octubre de 2024 por un periodo de un año.

El pasado 28 de septiembre de 2023, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 11 de octubre de 2024 y la modificación a la Comisión por Administración se redujo a 0.35% a partir del 11 de octubre de 2023 por un periodo de un año.

(10) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes-

Como se menciona en la nota 1 las publicaciones realizadas a los tenedores y fideicomitentes al 31 de diciembre de 2025 son las siguientes:

El 20 de diciembre de 2023, se publicó la “Distribución a tenedores” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 29 de diciembre de 2023 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:

Fecha de distribución: 29 de diciembre de 2023

Monto total de la distribución: \$35,000,000.00

Monto de distribución a Tenedores: \$33,333,333.33

Monto de distribución a Co-inversionista: \$1,666,666.67

Monto de distribución por certificado: \$49.2451215271109 por certificado.

Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones a tenedores por flujos de refinanciamiento de proyecto hotelero y venta de unidades de proyectos residenciales, correspondiente al año 2023.

(Continúa)



**Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)**

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

El 19 de diciembre de 2022, se publicó la “Distribución a tenedores” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 28 de diciembre de 2022 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:

Fecha de distribución: 28 de diciembre de 2022

Monto total de la distribución: \$350,000,000

Monto de distribución a Tenedores: \$333,333,333.33

Monto de distribución por certificado: \$492.4512153154298 por certificado.

Monto de distribución a Co-inversionista: \$16,666,667.67

Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones por flujos de refinanciamiento de proyecto hotelero y venta de unidades de proyectos residenciales, correspondiente al año 2022.

El 17 de agosto de 2022 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, de conformidad con la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso y el Fiduciario llevó a cabo una séptima llamada de capital en virtud de la cual se emitieron 185,575 Certificados, los cuales fueron pagados por los tenedores el 17 de agosto de 2022 por un monto total de \$144,980,469 con la finalidad de destinar los recursos obtenidos para el fondeo de inversiones previamente aprobadas o para cualquier otro fin, según sea determinado por el Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso.

El 24 de agosto de 2020 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, de conformidad con la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso y el Fiduciario llevó a cabo una sexta llamada de capital en virtud de la cual se emitieron 111,978 Certificados, los cuales fueron pagados por los tenedores el 25 de agosto de 2020 por un monto total de \$174,965,625 con la finalidad de destinar los recursos obtenidos para el fondeo de inversiones previamente aprobadas o para cualquier otro fin, según sea determinado por el Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso.

El 17 de diciembre de 2019, se publicó el “Reembolso de Capital” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 27 de diciembre de 2019 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:

Fecha de distribución: 27 de diciembre de 2019

Monto total de la distribución: \$800,000,000.

Monto de distribución a Tenedores: \$761,904,800.

Monto de distribución por certificado: \$2,008.53814458536 por certificado.

Monto de distribución a Co-inversionista: \$38,095,200.

Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones por recursos derivados de la venta de propiedades de ciertos Vehículos de Inversión, correspondientes al año 2019.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

El 20 de noviembre de 2019, se publicó el “Reembolso de Capital” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 29 de noviembre de 2019 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:

Fecha de distribución: 29 de noviembre de 2019
Monto total de la distribución: \$1,500,000,000
Monto de distribución a Tenedores: \$1,428,600,000
Monto de distribución por certificado: \$3,766.08 por certificado.
Monto de distribución a Co-inversionista: \$71,400,000
Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones por recursos derivados de la operación y venta de propiedades de ciertos Vehículos de Inversión, correspondientes al año 2019.

El 20 de septiembre de 2019, se publicó el “Reembolso de Capital” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 30 de septiembre de 2019 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:

Fecha de distribución: 30 de septiembre de 2019
Monto total de la distribución: \$105,000,000
Monto de distribución a Tenedores: \$100,002,000
Monto de distribución por certificado: \$263.625890708164 por certificado.
Monto de distribución a Co-inversionista: \$4,998,000
Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones por recursos derivados de la operación, venta de unidades condominiales, venta de tierra excedente, y refinanciamientos de ciertos Vehículos de Inversión.

El 27 de mayo de 2019, se publicó el “Reembolso de Capital” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 5 de junio de 2019 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:

Fecha de distribución: 5 de junio de 2019
Monto total de la distribución: \$300,000,000
Monto de distribución a Tenedores: \$285,720,000
Monto de distribución por certificado: \$753.216830594754 por certificado.
Monto de distribución a Co-inversionista: \$14,280,000
Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones por recursos derivados de la operación, venta de unidades condominiales, venta de tierra excedente, y refinanciamientos de ciertos Vehículos de Inversión.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

El 20 de septiembre de 2017, se publicó el “Reembolso de Capital” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 02 de octubre de 2017 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XII del contrato de fideicomiso, con las siguientes características:

Fecha de distribución: 02 de octubre de 2017

Monto total de la distribución: \$700,000,000.

Monto de distribución a Tenedores: \$666,666,666.67

Monto de distribución por certificado: \$1,757.47 por certificado.

Monto de distribución a Co-inversionista: \$33,333,333.33

Concepto de ingresos a distribuirse: Distribuciones por flujos obtenidos de la venta del Hotel Krystal Grand Reforma relacionado con el fideicomiso F/01057.

Como se menciona en la nota 1, el 19 de abril de 2017 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, de conformidad con la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso y el Fiduciario llevó a cabo una quinta llamada de capital en virtud de la cual se emitieron 275,191 Certificados, los cuales fueron pagados por los tenedores el 20 de abril de 2017 por un monto total de \$859,971,875 con la finalidad de destinar los recursos obtenidos para el fondeo de inversiones previamente aprobadas o para cualquier otro fin, según sea determinado por el Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso.

Como se menciona en la nota 1, el 27 de diciembre de 2016 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, de conformidad con la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso y el Fiduciario llevó a cabo una cuarta llamada de capital en virtud de la cual se emitieron 23,990 Certificados, los cuales fueron pagados por los tenedores el 27 de diciembre de 2016 por un monto total de \$149,937,500 con la finalidad de destinar los recursos obtenidos para el fondeo de inversiones previamente aprobadas o para cualquier otro fin, según sea determinado por el Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso.

Como se menciona en la nota 1, el 13 de junio de 2016 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, de conformidad con la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso y el Fiduciario llevó a cabo una tercera llamada de capital en virtud de la cual se emitieron 31,993 Certificados, los cuales fueron pagados por los tenedores el 14 de junio de 2016 por un monto total de \$399,912,500 con la finalidad de destinar los recursos obtenidos para el fondeo de inversiones previamente aprobadas, incluyendo sin limitar la inversión en un proyecto de oficinas ubicado en la Ciudad de México (previamente aprobado por el Comité Técnico el 8 de octubre de 2014), o para cualesquier otro fin, según sea determinado por el Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso.

Como se menciona en la nota 1, el 22 y 30 de septiembre de 2015 se publicaron el “Reembolso de Capital” y “Aviso a Tenedores” WSMXCK-13, en donde se hace del conocimiento del gran público inversionista que el 30 de septiembre de 2015 se realizaron distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso, con las siguientes características:

Fecha de distribución: 30 de septiembre de 2015

Monto total de la distribución: \$315,000,000

Monto de distribución a Tenedores: \$300,000,000

Monto de distribución por certificado: \$6,229.37 por certificado.

Monto de distribución a Co-inversionista: \$15,000,000

Concepto de ingresos a distribuirse: Distribución por reembolsos de capital del Fideicomiso CIB/2082 correspondientes al año 2015.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

Como se menciona en la nota 1, el 20 de febrero de 2015 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, de conformidad con la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso y conforme a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores de fecha 8 de octubre de 2014 con respecto al destino de los recursos de la presente llamada de capital; el 20 de febrero de 2015 el Fiduciario llevó a cabo una segunda llamada de capital en virtud de la cual se emitieron 9,710 Certificados, los cuales fueron pagados por los tenedores el 23 de febrero de 2015 por un monto total de \$242,750,000 con la finalidad de destinar los recursos obtenidos para el fondeo de los primeros 6 meses de una inversión en un proyecto de oficinas ubicado en la Ciudad de México.

El 6 de noviembre de 2014, se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, de conformidad con la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso y conforme a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores de fecha 8 de octubre de 2014 con respecto al destino de los recursos de la presente llamada de capital; el 6 de noviembre de 2014, el Fiduciario llevó a cabo una primera llamada de capital en virtud de la cual se emitieron 29,709 Certificados, los cuales fueron pagados por los tenedores el 7 de noviembre de 2014 por un monto total de \$1,485,450,000 con la finalidad de destinar los fondos obtenidos para: (i) realizar el pago de gastos de mantenimiento, gastos de emisión inicial pendientes por pagar y la comisión por administración; y (ii) fondear los siguientes proyectos de inversión: (1) la adquisición de un portafolio de 10 edificios industriales (incluyendo gastos relacionados con dicha inversión); (2) la adquisición de 35 edificios industriales y una reserva territorial para futura venta o desarrollo (incluyendo gastos relacionados con dichas inversiones); (3) la inversión en un proyecto residencial (incluyendo gastos relacionados con dicha inversión), incluyendo incurrir en endeudamiento relacionado y el otorgamiento de garantías, en su caso y (4) la inversión en un proyecto para la construcción de oficinas para su arrendamiento (incluyendo gastos relacionados con dicha inversión), incluyendo incurrir en endeudamiento relacionado y el otorgamiento de garantías, en su caso.

El 10 de octubre de 2013, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión y oferta pública de 8,740 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados Certificados de Capital de Desarrollo bajo el mecanismo de llamadas de capital, por una emisión total de \$874,000,000.

Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de las aportaciones realizadas por los tenedores y fideicomitentes es como se muestra a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Precio de colocación</u>	<u>Certificados</u>	<u>Importe</u>	<u>% Participación</u>
Tenedores, emisión inicial	100,000	8,740	\$ 874,000,000	19.21%
Tenedores, primera llamada de capital	50,000	29,709	1,485,450,000	32.66%
Tenedores, segunda llamada de capital	25,000	9,710	242,750,000	5.34%
Tenedores, tercera llamada de capital	12,500	31,993	399,912,500	8.79%
Tenedores, cuarta llamada de capital	6,250	23,990	149,937,500	3.30%
Tenedores, quinta llamada de capital	3,125	275,191	859,971,875	18.91%
Tenedores, sexta llamada de capital	1,156.50	111,978	174,965,625	3.85%
Tenedores, séptima llamada de capital	781.25	<u>185,575</u>	<u>144,980,469</u>	3.19%
		676,886	4,331,967,969	95.24%
		=====		
Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R. L. de C. V.			<u>216,604,648</u>	<u>4.76%</u>
			\$ 4,548,572,617	100.00%
			=====	=====

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de las distribuciones realizadas en efectivo a los tenedores y fideicomitentes es como se muestra a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Precio de colocación</u>	<u>Certificados</u>	<u>Importe</u>	<u>% Participación</u>
Tenedores				
Primera distribución	\$ 6,229.37	48,159	\$ 300,000,000.00	7.31%
Segunda distribución	\$ 1,757.47	379,333	\$ 666,666,666.67	16.24%
Tercera distribución	\$ 753.21	379,333	\$ 285,720,000.00	6.96%
Cuarta distribución	\$ 263.62	379,333	\$ 100,002,000.00	2.44%
Quinta distribución	\$ 3,766.08	379,333	\$ 1,428,600,000.00	34.80%
Sexta distribución	\$ 2,008.54	379,333	\$ 761,904,800.00	18.56%
Séptima distribución	\$ 492.45	676,886	\$ 333,333,333.33	8.12%
Octava distribución	\$ 49.24	676,886	\$ 33,333,333.33	0.81%

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

Primera distribución	15,000,000.00	0.37%
Segunda distribución	33,333,333.33	0.81%
Tercera distribución	14,280,000.00	0.35%
Cuarta distribución	4,998,000.00	0.12%
Quinta distribución	71,400,000.00	1.74%
Sexta distribución	38,095,200.00	0.93%
Séptima distribución	16,666,667.67	0.41%
Octava distribución	<u>1,666,666.67</u>	<u>0.04%</u>
	\$ 4,105,000,001.00	100.00%
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se han realizado distribuciones a los tenedores y fideicomitente por impuestos federales pagados por un importe de \$306,951,818 y \$291,125,370, respectivamente.

Conciliación de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al inicio del periodo	\$ 3,138,976,159	2,899,646,500
(Disminución) incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes del año	(276,196,890)	273,731,782
Distribuciones efectuadas a los tenedores y fideicomitentes durante el año	<u>(15,826,447)</u>	<u>(34,402,123)</u>
Saldo al final del periodo	\$ <u>2,846,952,822</u>	<u>3,138,976,159</u>
	=====	=====

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

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 a 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.

Las distribuciones se realizarán conforme a lo siguiente:

Cascada de pagos

Las distribuciones se hacen a los Tenedores, Fideicomitentes y a Ares Equity, como fideicomisario en segundo lugar, en cualquier fecha que determine el Administrador, en el entendido, que, si cualquier fecha de distribución no es un día hábil, la fecha de distribución será el día hábil siguiente, del monto distribuible, depositado en la cuenta de distribuciones, de acuerdo con la siguiente cascada de pagos. El monto distribuible no podrá ser inferior a \$10,000,000, excepto por la última distribución que realice el Fideicomiso.

Distribuciones a Tenedores, Fideicomitentes y Distribuciones por desempeño:

- i) Primero: Retorno de capital: El 100% prorata a los Tenedores y Fideicomitentes hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Invertido por ellos.
- ii) Segundo: Retorno preferente: El 100% prorata a los Tenedores y Fideicomitentes hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 10% respecto del Monto Invertido por ellos.
- iii) Tercero: Alcance: El 90% a Ares Equity en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, por concepto de distribución por desempeño, y el 10% a los Tenedores, a prorata hasta que Ares Equity haya recibido una Distribución por Desempeño total acumulada equivalente al 20% de la suma de las Distribuciones acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral (ii) anterior y al presente numeral (iii) más las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba Ares Equity conforme al presente numeral (iii); y

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

- iv) Cuarto: posteriormente el 80% prorata a los Tenedores y Fideicomitentes y 20% a Ares Equity en su carácter de Fideicomisario en Segundo Lugar, por concepto de distribución de desempeño.

Se estima que de acuerdo con el valor de los activos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 tomando en cuenta los valores presentados por el Valuador, no se generó un pasivo por concepto de Distribución por Desempeño.

Compromiso del Co-Inversionista Ares Equity

El Co-Inversionista Ares Equity acuerda mantener una co-inversión con el Fideicomiso del 5% del Monto Máximo de la Emisión en la Fecha de Emisión Inicial, equivalente a una cantidad de \$218,500,000 (monto comprometido). El monto total comprometido es el monto destinado a inversiones en la fecha de emisión, más el compromiso del Co-Inversionista Ares Equity.

(11) Impuestos 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 y 2024, el Fideicomiso tiene naturaleza empresarial para efectos fiscales, realizando actividades empresariales con fines de lucro, sin embargo, durante el ejercicio de 2020 llevó a cabo la aplicación de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente durante el ejercicio de 2020 (RMF), 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.

Respecto de los pagos provisionales de ISR, el Fideicomiso determinó durante 2024, de manera mensual sus ingresos acumulables y fueron asignados a los Fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso, a través de constancias.

El Fideicomiso determinará en materia del ISR, el resultado o pérdida fiscal y este deberá ser asignado a los fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso. En el caso de pérdida fiscal, la misma podrá ser amortizada únicamente contra utilidades fiscales futuras a ser determinadas por el propio fideicomiso. Asimismo, cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones establecidas en cada Ley, incluso el de efectuar pagos provisionales.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrará como distribución de deuda cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

(12) 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.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

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.

Flujos de Caja Descontados ("FCD"): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado ("CCPP" o "WACC" por sus siglas en inglés). Se utiliza normalmente para valorar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.

- ii) **Enfoque de Costos:** este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.

Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.

Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

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 utilizaron múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable.

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.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- **Nivel 1:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- **Nivel 2:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- **Nivel 3:** Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Variables no observables significativas

- Ingresos proyectados con base en promedios de ocupación de habitaciones disponibles por ocupación hotelera y tarifa proyectada promedio por noche de acuerdo a las condiciones esperadas de mercado.
- Tasas de descuento utilizadas (rango de 5.0% a 9.28%) es un 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 deuda-capital que las inversiones presentaban al 31 de diciembre de 2025.
- Cap rate de salida utilizadas en la valuación de entre 8.5% y 8.6%, determinadas tomando en cuenta transacciones comparables históricas para activos similares., dependiendo de las características de cada activo, incluyendo pero no limitado a el tipo de propiedad, su ubicación, calidad del activo, submercado, y marca de operación.

Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

Segmento hotelero:

- La ocupación hotelera esperada fuera mayor (menor) a los pronósticos con base en las tendencias utilizadas.
- La tarifa promedio fuera mayor (menor) a las proyecciones de la Administración.
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).
- El cap rate de salida fuera mayor (menor) al proyectado en la valuación.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

Segmento inmobiliario

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
- Los periodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los periodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).

Análisis de sensibilidad

Segmento hotelero:

En relación con el Cap Rate de las valuaciones en los activos fijos de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables, una variación 0.5% en el Cap Rate (1) al 31 de diciembre de 2025 incrementaría o disminuiría el valor de la siguiente manera:

Hotel en Punta de Mita

<u>% de variación</u>	Monto de variación (Miles de pesos)
0.5% hacia arriba	\$ (120,077)
0.5% hacia abajo	125,526
	=====

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 a continuación:

Inversión en fideicomiso	Valor activo	Valor certificado	Variación
Valor base	2,699,462,697	4,005.14	0.00%
Fideicomiso de inversión	2,815,807,082	4,168.84	+4.09%
Fideicomiso de inversión	2,587,814,771	3,848.05	-3.92%

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

(13) Compromisos y Contingencias-

- El Fideicomiso tiene compromisos con Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. en relación con el contrato que se menciona en la nota 9.

El Fideicomiso tiene compromisos derivados del contrato de Fideicomiso Irrevocable firmado el 7 de octubre de 2013, por concepto de comisión del administrador Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V., que será del 1.75% en un monto equivalente a: (i) durante el Período de Inversión, el 1.75% anual del Monto Neto Comprometido al último día de dicho trimestre; (ii) si el Período de Inversión se extiende de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, durante dicho período de extensión, 1.75% por año del Monto Neto Invertido; y (iii) una vez concluido el Período de Inversión, el 1.75% anual del Monto Neto Invertido; asimismo de acuerdo con el contrato del Fideicomiso, existe el compromiso de pago por concepto de Distribución por Desempeño a los Fideicomisarios en Segundo Lugar; dicha Distribución por Desempeño se determinará de los recursos remanentes de las distribuciones después de que los Tenedores hayan recibido Distribuciones totales acumuladas que les otorguen un Rendimiento Anual Compuesto en Pesos acumulado de 10% (diez por ciento) respecto del Monto Total invertido y se calculará conforme lo establece el propio Contrato del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, basado en las estimaciones de la administración, no se ha materializado la probabilidad de pago por este concepto. La vigencia del contrato es de 10 años a partir de la fecha de su firma.

El pasado 6 de octubre de 2025, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 9 de octubre de 2026 y la continuidad desde el pasado 11 de octubre de 2024 a la modificación de la Comisión por Administración la cual se redujo a 0.00%.

El pasado 25 de septiembre de 2024, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 10 de octubre de 2025 y la modificación a la Comisión por Administración se redujo a 0.00% desde el 11 de octubre de 2024 por un periodo de un año.

El pasado 28 de septiembre de 2023, se celebró una asamblea de tenedores en donde entre otras cosas se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 11 de octubre de 2024 y la modificación a la Comisión por Administración se redujo a 0.35% a partir del 11 de octubre de 2023 por un periodo de un año y a 0.0% en adelante a partir del 10 de octubre de 2024 en caso de que se decidan extensiones adicionales.

(Continúa)



Ares Real Estate México CKD Número F/6209
(antes Ares Real Estate México CKD Número F/1685)

Notas a los estados financieros separados

(Pesos)

(14) Nuevos pronunciamientos contables –

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2025 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros separados.

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. Contratos que hacen referencia a electricidad dependiente de la naturaleza – Enmiendas a 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”.
Disponibles 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).

*Adicionalmente, la NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” será de aplicación obligatoria a partir del 1º de enero de 2027. Esta norma modificará la forma en que se presenta el estado de resultados integrales y requerirá la revelación de información adicional en las notas a los estados financieros, incluyendo medidas de desempeño de la Administración que podrían formar parte de dichos estados. La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto material en los estados financieros separados del Fideicomiso en períodos futuros.



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652),
Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC Litibu,
S. de R. L. de C. V. (Grupo Litibu)

Estados financieros combinados

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

Al Fiduciario y a los Fideicomitentes

**AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652 (antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652),
Fideicomiso Litibu Operador FID/3222 (antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC Litibu, S. de R.L. de C.V.:**

(Pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros combinados de AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652, Fideicomiso Litibu Operador FID/3222 y Prestadora de Servicios WSC Litibu, S. de R.L. de C.V. (Grupo Litibu), que comprenden los estados combinados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados combinados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio 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 combinados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera combinada de Grupo Litibu al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados combinados y sus flujos de efectivo combinados 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 combinados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros combinados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)



Evaluación de deterioro de propiedad, mobiliario y equipo

Ver nota 9 a los estados financieros combinados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
La propiedad, mobiliario y equipo (activos de larga duración) por \$2,500,425,503 representa el 87% del total de activos combinados y corresponden al desarrollo turístico-hotelerero ubicado en la Riviera de Nayarit (hotel Conrad), el cual constituye una Unidad Generadora de Efectivo (UGE). La administración lleva a cabo la evaluación de deterioro de los activos de larga duración cuando se presentan indicios de que el valor en libros de dichos activos pudiera no ser recuperable. En la determinación del valor razonable estimado se utilizan varios supuestos claves, incluyendo estimaciones de porcentajes de ocupación, tarifa media diaria e ingreso por habitación disponible, gastos de operación, la tasa de descuento y tasa de capitalización. Hemos identificado la evaluación del deterioro de los activos de larga duración de la UGE como una cuestión clave de auditoría debido a la complejidad y el juicio significativo que se requiere para determinar el valor razonable estimado.	Nuestros procedimientos de auditoría para esta área incluyeron; entre otros, los siguientes: • Involucramos a nuestros especialistas para que nos asistieran en evaluar la tasa de descuento y tasa de capitalización utilizadas y compararlas con información pública disponible de compañías comparables. • Evaluamos los supuestos aplicados a los datos clave tales como el porcentaje de ocupación, tarifa media diaria e ingreso por habitación disponible, gastos de operación, inflación y tasas de crecimiento a largo plazo, lo que incluyó comparar datos con información pública de compañías comparables, así como nuestra evaluación basada en nuestro conocimiento del cliente y la industria. • Realizamos un análisis de sensibilidad, lo que incluyó evaluar el efecto de reducciones en los flujos de efectivo proyectados, para evaluar el impacto en el valor razonable estimado de la UGE.

Párrafos de énfasis

Como se revela en la nota 9 de los estados financieros combinados adjuntos, al 31 de diciembre de 2025, Grupo Litibu no cumplió con algunas de las obligaciones pactadas en un contrato de crédito y no pudo obtener una dispensa del banco acreedor; por tal motivo, la totalidad del pasivo correspondiente a dichos préstamos por un monto que asciende a \$1,593,514,056 se clasificó en el pasivo circulante. El 24 de marzo de 2026, Grupo Litibu obtuvo la dispensa del banco acreedor respecto de este incumplimiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Llamamos la atención sobre la nota 2a) de los estados financieros combinados, que describe que el propósito de los estados financieros combinados y sus notas es mostrar la información financiera y los resultados de operación del Grupo Litibu, cuyas actividades son complementarias y que son administradas y operadas por una administración común. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Continúa)



Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros combinados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros combinados 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 combinados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros combinados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo Litibu 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 Grupo Litibu 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 Grupo Litibu.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros combinados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros combinados 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 combinados.

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 combinados, 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 Grupo Litibu.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

(Continúa)



- 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 Grupo Litibu 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 combinados 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 Grupo Litibu deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros combinados, incluida la información revelada, y si los estados financieros combinados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo Litibu para expresar una opinión sobre los estados financieros combinados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría del Grupo Litibu. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

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 del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C.P.C. Manuel Jesús Aguilar Pavía

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026.



(Pesos)

Ver notas a los estados financieros combinados.

AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652 (antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652),
Fideicomiso Litibu Operador FID/3222 (antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222)
y Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Estados de resultado integral combinados

Por los años terminados al 31 diciembre de 2025 y 2024

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por:	3(m) y 14		
Ingresos por hospedaje	\$	559,315,333	481,833,646
Ingresos por alimentos y bebidas		260,097,678	236,302,322
Otros ingresos de la operación hotelera		131,389,521	108,383,925
Otros ingresos		<u>4,246,373</u>	<u>15,922,004</u>
Total de Ingresos		<u>955,048,905</u>	<u>842,441,897</u>
Costos y gastos de operación:			
Sueldos		(165,650,530)	(123,255,721)
Consumo de inventario de alimentos y bebidas		(87,694,614)	(100,443,686)
Cuotas y comisiones		(94,743,509)	(93,082,130)
Depreciación		(72,286,913)	(90,369,971)
Servicios administrativos		(26,834,386)	(36,524,273)
Energía eléctrica		(22,320,102)	(21,278,335)
Publicidad		(15,498,780)	(17,627,654)
Seguros y fianzas		(25,766,052)	(20,773,274)
Suministros		(25,833,754)	(21,859,447)
Mantenimiento		(23,407,201)	(22,633,530)
Eventos y entretenimiento		(23,000,286)	(20,246,088)
Regalías		(27,779,597)	(25,022,827)
Equipo menor		(37,039,458)	(33,363,769)
Transportación		(16,921,343)	(14,536,487)
Impuestos de Seguridad Social		(13,992,515)	(12,623,336)
Agua		(8,107,308)	(6,196,806)
Sistemas		(4,882,180)	(4,502,729)
Teléfono e internet		(2,541,537)	(2,360,834)
Impuestos y derechos		(7,317,160)	(6,605,058)
Honorarios		(2,014,670)	(2,429,008)
Otros		<u>(105,095,466)</u>	<u>(97,003,800)</u>
Total de costos y gastos de operación		<u>(808,727,361)</u>	<u>(772,738,763)</u>
Utilidad de operación		<u>146,321,544</u>	<u>69,703,134</u>
Costo financiero:			
Gasto por intereses	9	(130,652,557)	(148,752,274)
Ingresos por intereses		123,054	460,272
(Pérdida) utilidad en cambios, neta		<u>(234,208)</u>	<u>554,648</u>
Costo financiero, neto		<u>(130,763,711)</u>	<u>(147,737,354)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos y otros resultados integrales		<u>15,557,833</u>	<u>(78,034,220)</u>
Impuestos a la utilidad:	11		
Sobre base fiscal		(4,648,091)	(4,046,086)
Impuestos diferidos		<u>1,222,698</u>	<u>(205,770)</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>(3,425,393)</u>	<u>(4,251,856)</u>
Utilidad (pérdida neta)		<u>12,132,440</u>	<u>(82,286,076)</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasifican o pueden reclasificarse posteriormente al resultado			
Efecto de conversión de moneda extranjera	3(a)	<u>(132,047,745)</u>	<u>213,730,679</u>
Resultado integral	\$	<u>(119,915,305)</u>	<u>131,444,603</u>

Ver notas a los estados financieros combinados.



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652 (antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652),
Fideicomiso Litibu Operador FID/3222 (antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222)
y Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Estados de cambios en el patrimonio combinado

Años terminados al 31 diciembre de 2025 y 2024

(Pesos)

	<u>Nota</u>	Aportaciones al <u>patrimonio</u>	Déficit <u>acumulado</u>	Efecto de conversión de moneda <u>extranjera</u>	Patrimonio <u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023		\$ 1,369,758,200	(311,554,661)	(178,843,636)	879,359,903
Otros resultados Integrales	3 (a)	-	-	213,730,679	213,730,679
Pérdida neta		-	(82,286,076)	-	(82,286,076)
Saldo al 31 de diciembre de 2024		1,369,758,200	(393,840,737)	34,887,043	1,010,804,506
Aportaciones al patrimonio	13	6,885,130	-	-	6,885,130
Otros resultados Integrales	3 (a)	-	-	(132,047,745)	(132,047,745)
Utilidad neta		-	12,132,440	-	12,132,440
Saldo al 31 de diciembre de 2025		\$ 1,376,643,330	(381,708,297)	(97,160,702)	897,774,331

Ver notas a los estados financieros combinados.



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652 (antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652),
Fideicomiso Litibu Operador FID/3222 (antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222)
y Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Estados de flujo de efectivo combinados

Por los años terminados al 31 diciembre de 2025 y 2024

(pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta		\$ 12,132,440	(82,286,076)
Ajustes por:			
Depreciación	8	72,286,913	90,369,971
Impuestos a la utilidad	11	3,425,393	4,251,856
Ingresos por intereses		(123,054)	(460,272)
Gasto por intereses	9	130,652,557	148,752,274
Ganancia cambiaria no realizada, neta		234,208	(554,648)
Subtotal		218,608,457	160,073,105
Cambios en:			
Cuentas por cobrar a clientes		(7,671,731)	(10,117,255)
Impuestos a la utilidad a favor		(10,856,884)	(11,951,135)
Otras cuentas por cobrar	6	6,852,491	15,071,264
Pagos anticipados		19,847,756	(20,037,719)
Depósitos por reservación	14	(34,894,252)	30,948,990
Otras cuentas por pagar		(19,491)	28,579
Proveedores		(2,779,288)	(10,585,478)
Inventarios	7	(678,290)	473,750
Key Money	14 y 15 (a)	(4,243,468)	17,927,836
Beneficios a los empleados	11	531,666	459,052
Pasivos acumulados		21,103,659	20,592,160
Efectivo (utilizado) generado en actividades de operación		(12,807,832)	32,810,044
Impuestos a la utilidad pagados		(4,283,356)	(5,214,725)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación		201,517,269	187,668,424
Actividades de inversión:			
Intereses cobrados		123,054	460,272
Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión		123,054	460,272
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones al patrimonio	13	6,885,130	-
Intereses pagados	9	(126,475,983)	(148,752,274)
Pagos de capital de préstamo recibido	9	(107,338,330)	(102,205,395)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		(226,929,183)	(250,957,669)
Decremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(25,288,860)	(62,828,973)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año		188,795,509	221,023,002
Efecto de las variaciones en los tipos de cambio sobre el Efectivo		(36,161,971)	41,260,684
Efectivo restringido		(2,383,258)	(10,659,204)
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año		\$ 124,961,420	188,795,509

Ver notas a los estados financieros combinados.



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Pesos)

(1) Entidad que informa-

Constitución

El 1o. de noviembre de 2016: Deutsche Bank Mexico, S. A, Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria: exclusivamente como Fiduciaria del Fideicomiso Ares Real Estate CKD Número F/6209" (antes Walton Street México CKD Número F/1685) (el "Fideicomitente"), Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (el "Fiduciario") y Ares Real Estate CKD Número F/6209" (antes Walton Street México CKD Número F/1685), como administrador (el "Administrador"), creó un conjunto de vehículos de propósito específico y una sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, denominados "AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652 (antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB2652)", " Fideicomiso Litibu Operador FID/3222 (antes Fideicomiso Litibu Operador CIB/3222)" (Hotel) (sucesivo en su conjunto "los Fideicomisos") y "Prestadora de Servicios WSC- Litibu: S. de R. L. de C. V." respectivamente (en lo sucesivo en su conjunto, "Grupo Litibu").

El Grupo Litibu son entidades constituidas bajo las leyes mexicanas con domicilio en Av. Paseo de las Palmas No. 1005 piso 7: colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000 Ciudad de México.

Estructura

Son partes del Grupo Litibu los siguientes:

Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar: Banco Actinver, SA., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del Fideicomiso "Ares Real Estate CKD Número F/6209" (antes Walton Street México CKD Número F/1685).

Administrador. "Ares Real Estate CKD Número F/6209" (antes Walton Street México CKD Número F/1685) (en adelante "el Administrador").

Fiduciario: Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (Antes CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple)

Fideicomisos y compañía: AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652 (antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222 (antes Fideicomiso Litibu Operador CIB/3222) y Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V .

Actividad

La actividad principal del Grupo Litibu es adquirir activos inmobiliarios y los bienes muebles que se requieran en relación con el proyecto Turístico- Hotelero, ubicado en el Municipio de Bahía de Banderas: Nayarit: gestionar cualesquiera derechos e inversiones de cualquier tipo de fideicomisos que adquieran bienes inmobiliarios en México, la recepción de ingresos provenientes de la operación, prestación de servicios de hospitalidad y hospedaje, enajenación o comercialización en su caso de los activos inmobiliarios del proyecto y en su caso, el otorgamiento u obtención del financiamiento para esos fines y realizar todas aquellas actividades necesarias para el fin constituido: siempre y cuando en los casos que resulte aplicable éstas hayan sido autorizadas por el Comité Técnico y/o Asamblea de Tenedores del Fideicomiso CKD.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

El proyecto turístico-hotelerero denominado Conrad Punta Mita consiste en la renovación total de la propiedad adquirida durante el ejercicio de 2017 denominada para efectos de identificación como "La Tranquila", el cual integra un hotel ubicado en Riviera de Nayarit. El plan de negocios contempló la renovación total de la propiedad resultando en un hotel compuesto por 322 cuartos, un centro de convenciones y una nueva área de soporte (BOH). El 21 de septiembre de 2020, el Hotel Punta Mita Nayarit fue concluido e inició operaciones.

El Administrador tiene por objeto la administración de inmuebles y organización de servicios especializados en la industria hotelera y turística, así como la prestación de servicios administrativos y/o de operación a los Fideicomisos.

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización

El 30 de abril de 2026: el Ing. Mauricio Eduardo Deschamps González y el Lic. Diego Gutiérrez Aguayo, quienes actúan como apoderados del Administrador, autorizaron la emisión de los estados financieros combinados y sus notas. Asimismo, tienen facultades para modificar los estados financieros combinados después de su emisión.

Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros combinados se prepararon de acuerdo con las "Normas de contabilidad NIIF ("NIIF" o "IFRS"). emitidos por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

El propósito de los estados financieros combinados y sus notas es mostrar la información financiera y los resultados de operación del Grupo Litibu, cuyas actividades son complementarias y que son administradas y operadas por una administración común. Aún y cuando dichos Fideicomisos forman parte de un grupo y son poseídos por el Fideicomiso Ares Real Estate CKD Número F/6209 dicho Fideicomiso no prepara estados financieros consolidados, ya que el IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados" provee la excepción de no presentar estados financieros consolidados y valorar dichas inversiones a valor razonable cuando éste califica como entidad de inversión.

La Administración del Grupo Litibu considera que la combinación de las entidades que reportan es posible bajo el enfoque de "administración y control común", debido a que los Fideicomisos y Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V., son administradas y controladas como si fuera una sola entidad, y los Fideicomisos y Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V. del Grupo Litibu emplean las mismas políticas contables, operativas, entre otras, por lo que la información financiera de todas las entidades que reportan fue combinada agrupando partidas similares de los estados financieros de cada uno de éstos.

b) Bases de medición

Los estados financieros combinados han sido preparados sobre la base de costos históricos excepto por los beneficios a empleados que se indica en la nota 10, que se reconocen al valor presente de las obligaciones por beneficios definidos.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros combinados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan en moneda de informe pesos mexicanos, que es igual a la moneda de registro (MXN) pero diferente a su moneda funcional que es el dólar estadounidense de los Estados Unidos de América (USD).

Las operaciones en moneda extranjera son todas aquellas que se realizan en una moneda distintas a la moneda funcional, estas se registran al tipo de cambio vigente en las fechas de celebración o liquidación. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se llevan a los resultados del ejercicio.

d) Uso de estimaciones y juicios

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

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

A. Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros combinados se describe a continuación:

Nota 3 (m) – Reconocimiento de ingresos: determinación si los ingresos se reconocen en un punto en el tiempo o a través del tiempo.

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2025 que tiene un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero se incluyen a continuación:

Nota 3 (d) – Vidas útiles de propiedades, mobiliario y equipo

Nota 3 (d) – Pruebas de deterioro del valor de las propiedades, mobiliario y equipo.

Medición de los valores razonables:

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo Litibu requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros, como de los no financieros.

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

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

El equipo de valoración revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valoración. Si se usa información de terceros como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios: para medir los valores razonables, el equipo de valoración evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valoraciones satisfacen los requerimientos de las Normas NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valoraciones.

Los asuntos de valoración significativas son informados al Director de finanzas.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Administrador utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración: como se muestra a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada 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 los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican 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.

e) Presentación del estado de resultado integral

El Grupo Litibu optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales (ORI) y se denomina "Estado de resultado integral".

El Grupo Litibu presenta el rubro de utilidad (pérdida) de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos los costos y gastos relacionados con la operación, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Grupo Litibu.

El Grupo Litibu elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en su naturaleza: ya que considera que la información así presentada es más clara.

f) Bases de combinación-

Los estados financieros combinados incluyen los de las compañías del Grupo Litibu que se detallan en la nota 1. Los saldos y operaciones entre las compañías del Grupo Litibu se han eliminado en la preparación de los estados financieros combinados.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

La combinación se efectuó con base en los estados financieros auditados de las compañías de Grupo Litibu al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

(3) Resumen de las políticas contables materiales-

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

(a) Conversión a moneda funcional y de informe

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Grupo Litibu 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 utilidad (pérdida) en cambios, neto.

Los estados financieros se convierten a la moneda de informe, identificando inicialmente si la moneda funcional y la de registro de la operación extranjera son diferentes y, posteriormente, se realiza la conversión de la moneda funcional a la de informe, utilizando para ello el tipo de cambio histórico para capital contable, los ingresos y gastos; y el tipo de cambio de cierre del ejercicio para los activos y pasivos.

Efecto de conversión de moneda extranjera

Representa la diferencia que resulta de convertir a las operaciones, de su moneda funcional a la moneda de informe.

(b) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo Litibu se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea una deuda comercial sin un componente de financiamiento significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable neto, en el caso de una partida no medida a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Una deuda comercial sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasificará como medido posteriormente a: costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo Litibu cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados.

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros;
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas: a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo Litibu puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, el Grupo Litibu puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación de/ modelo de negocio

El Grupo Litibu realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia del Administrador del Fideicomiso. La información considerada incluye:

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

- Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de dichas políticas en la operación. Incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales: mantener un perfil de tasas de interés particular: igualar la duración de los activos financieros con la duración de cualquier pasivo relacionado o salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de activos,
- Cómo se evalúa y reporta el desempeño de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Administrador del Fideicomiso;
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros que se mantienen dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y la frecuencia: el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores: las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo Litibu de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros a costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses: las ganancias o pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida al momento del des reconocimiento de los activos se reconoce en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando método de interés efectivo. El gasto por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), **Fideicomiso Litibu Operador FID/3222**
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

(iii) Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo Litibu da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo Litibu participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera: pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos: los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo Litibu da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas: o bien hayan expirado. El Grupo Litibu también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(iv) Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo Litibu tenga, en el momento actual: el derecho: exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(c) Inventario y costo de ventas-

Los inventarios se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El costo se determina por el método de costo de adquisición.

Para la asignación del costo unitario de los inventarios se utiliza la fórmula de costos promedios.

El costo de ventas representa el costo de los inventarios al momento de la venta, incrementando, en su caso, por las reducciones en el valor neto de realización de los inventarios durante el ejercicio.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

(d) Propiedad, mobiliario y equipo-

Los elementos de propiedad, mobiliario y equipo son medidos al costo de adquisición e incluye los costos por préstamos capitalizados, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.

Los desembolsos posteriores se capitalizan solo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

El Grupo Litibu registra las estimaciones necesarias para reconocer disminuciones en el valor de la propiedad: mobiliario y equipo: por deterioro u otras causas que indiquen que el aprovechamiento de los activos resultara inferior al valor registrado.

El Grupo Litibu evalúa el valor neto en libros de los activos de larga duración y otros activos no circulantes, para determinar la existencia de indicios de que dicho valor excede su valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto de los ingresos netos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización o realización de dichos activos. Si se determina que el valor neto en libros excede el valor de recuperación, el Grupo Litibu registra las estimaciones necesarias.

La depreciación de las propiedades, mobiliario y equipo se calcula usando el método de línea recta, con base en las vidas útiles, estimadas por la Administración del Grupo. Las tasas anuales de depreciación de los principales grupos de activos se mencionan a continuación:

	Tasas	Años
Edificios	1.67%	60
Mobiliario y equipo de oficina	10%	10
Equipo de transporte	25%	4
Equipo de cómputo	30%	3.3

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados cuando se Incurren.

La inversión en el proyecto hotelero Conrad Punta Mita se concluyó e inició operaciones el 21 de septiembre de 2020. Está representada por costos relacionados con la construcción del desarrollo turístico-hotelero, tales como terrenos, inmueble, equipo de operación, equipo mobiliario, honorarios de adquisición, honorarios de desarrollo, honorarios de construcción, gastos financieros capitalizables, permisos y derechos, los cuales se registran al costo de adquisición, excepto por los costos por préstamos que son reconocidos usando el método de interés efectivo.

(e) Depósitos en garantía-

Corresponden a depósitos en garantía realizados a la fecha de firma del contrato de energía eléctrica y se registran a costo histórico.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), **Fideicomiso Litibu Operador FID/3222**
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

(f) Beneficios a los empleados-

Beneficios directos a corto plazo

Los beneficios a los empleados directos a corto plazo se reconocen en los resultados del período en que se devengan los servicios prestados. Se reconoce un pasivo por el importe que se espera pagar si la Compañía tiene una obligación legal o asumida de pagar esta cantidad como resultado de los servicios pasados proporcionados y la obligación se puede estimar de forma razonable.

Beneficios Post-Empleo

Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Compañía correspondiente a los planes de beneficios definidos por prima de antigüedad se calcula de forma separada para cada plan, estimando el monto de los beneficios futuros que los empleados han ganado en el ejercicio actual y en ejercicios anteriores, descontando dicho monto.

El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos se realiza anualmente por actuarios certificados en pasivos laborales contingentes, utilizando el método de crédito unitario proyectado. Cuando el cálculo resulta en un potencial activo para la Compañía, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo. Para calcular el valor presente de los beneficios económicos: se debe considerar cualquier requerimiento de financiamiento mínimo.

El costo laboral del servicio actual, el cual representa el costo del período de beneficios al empleado por haber cumplido un año más de vida laboral con base en los planes de beneficios: se reconoce en los gastos de operación. La Compañía determina el gasto por intereses neto sobre el pasivo neto por beneficios definidos del período: multiplicando la tasa de descuento utilizada para medir la obligación de beneficio definido por el pasivo neto definido al inicio del período anual sobre el que se informa, tomando en cuenta los cambios en el pasivo neto por beneficios definidos durante el período como consecuencia de estimaciones de las aportaciones y de los pagos de beneficios.

Las modificaciones a los planes que afectan el costo de servicios pasados: se reconocen en los resultados de forma inmediata en el año en el cual ocurra la modificación, sin posibilidad de diferimiento en años posteriores. Asimismo: los efectos por eventos de liquidación o reducción de obligaciones en el período: que reducen significativamente el costo de los servicios futuros y/o que reducen significativamente la población sujeta a los beneficios, respectivamente, se reconocen en los resultados del período.

Las remediciones (antes ganancias y pérdidas actuariales), resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen en los resultados del período.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

(g) Obligaciones fiscales-

Los Fideicomisos AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652 y el Fideicomiso Litibu Operador FID/3222 no tiene personalidad jurídica propia. Por disposición de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) el Fideicomiso tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los fideicomisarios la determinación y entero de los pagos provisionales relativos 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, éste deberá ser reconocido como parte de sus demás ingresos por cada uno de los fideicomisarios, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato de fideicomiso. 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 impuesto al valor agregado, 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.

Los pagos provisionales de ISR que enteran los Fideicomisos, por cuenta de los Fideicomisarios, se registrarán como distribuciones de los Activos atribuibles a los fideicomisarios cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

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 de los Fideicomisos será responsabilidad del Fideicomitente, eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de los Fideicomisos.

Tratándose de Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V., los impuestos a la utilidad causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Los impuestos diferidos a la utilidad se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconocen impuestos a la utilidad diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros combinados de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas; y en el caso de impuestos a la utilidad, por pérdidas fiscales por amortizar. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

(h) Gastos-

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados a la administración y mantenimiento del Grupo Litibu se reconocen cuando se incurren.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), **Fideicomiso Litibu Operador FID/3222**
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

(i) Deterioro de activos financieros-

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Grupo Litibu reconocerá estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo Litibu mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas

durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente: que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses.

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros combinados; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo Litibu considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Grupo Litibu y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Grupo Litibu asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Grupo Litibu tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Grupo Litibu considera que un activo financiero pudiera estar en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo Litibu sin un recurso por parte del Grupo Litibu tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Grupo Litibu tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

El Grupo Litibu considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de "grado de inversión".

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), **Fideicomiso Litibu Operador FID/3222**
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados: condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros combinados (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo Litibu está expuesta al riesgo de crédito.

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

(j) Ingresos financieros y costos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses en pasivos financieros, los cuales se reconocen por el método de interés efectivo y son medidos a su costo amortizado.

Las ganancias o pérdidas en moneda extranjera por activos financieros y pasivos financieros se incluyen en la pérdida o utilidad en cambios en el estado de resultados.

(k) Estado de flujos de efectivo-

El Grupo Litibu presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Los intereses cobrados se clasifican como actividades de inversión.

(l) 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 combinados. Los ingresos: utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(m) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes-

Los ingresos se miden en función de la obligación a cumplir especificada en un contrato con un cliente.

Grupo Litibu reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre los bienes o servicios al cliente.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

Tipo de producto/ servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir, incluyendo los términos significativos de a o	Política de reconocimiento de ingresos
Servicios de Hospedaje. Servicios de Spa. Servicios de tours. Servicios varios de la operación hotelera.	Los ingresos por servicios de hospedaje: spa, tours y servicios varios de la operación hotelera se reconocen en la medida que se prestan los mismos. Las facturas se generan al público en general mensualmente y/o al cliente cuando lo solicita. Las facturas son generalmente pagaderas dentro de 4 a 7 días.	Los ingresos por servicios de hospedaje se reconocen a través del tiempo, conforme se prestan. La determinación del avance hacia la satisfacción completa de una obligación a cumplir a lo largo del tiempo para calcular la cantidad de ingresos a reconocer.
Servicios de Eventos.	Los ingresos por servicios de eventos se reconocen en la medida que se prestan los mismos. Las facturas se generan al público en general mensualmente y/o al cliente cuando lo solicita. Los eventos generalmente son pagados anticipadamente.	Los ingresos por servicios de eventos se reconocen a través del tiempo, conforme se prestan. La determinación del avance hacia la satisfacción completa de una obligación a cumplir a lo largo del tiempo para calcular la cantidad de ingresos a reconocer.
Venta en tienda de ropa.	Los ingresos por venta en tienda de ropa se reconocen cuando los productos se entregan y se aceptan en las instalaciones del hotel. Las facturas se generan al público en general mensualmente y/o al cliente cuando lo solicita. Las facturas son generalmente pagaderas dentro de 4 a 7 días.	Los ingresos relacionados con la venta de la tienda de ropa se reconocen cuando se han entregado y han sido aceptados en las instalaciones del hotel.
Alimentos y Bebidas	Los ingresos por alimentos y bebidas se reconocen conforme se consumen en los restaurantes del hotel. Las facturas se generan al público en general mensualmente y/o al cliente cuando lo solicita. Las facturas son generalmente pagaderas dentro de 4 a 7 días.	Los ingresos por alimentos y bebidas se reconocen cuando se consumen en las instalaciones del hotel.
Key money	Los ingresos por key money se reconocen conforme se amortizan y se facturan mensualmente.	Los ingresos por key money se reconocen a lo largo del tiempo cuando se amortizan.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

(n) Arrendamientos-

Al inicio de un contrato, el Grupo Litibu evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado: el Grupo Litibu utiliza la definición de arrendamiento de la NIIF 16.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo Litibu ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo. El Grupo Litibu reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

(o) Depósitos para reservación

Los depósitos para reservaciones corresponden a los pagos efectuados por huéspedes, clientes y agencias para garantizar el hospedaje, evento o congreso, que se realizarán con posterioridad a la fecha del estado de situación financiera y durante el transcurso normal de las operaciones

(4) Instrumentos financieros — Valores razonables y gestión de riesgos-

A. Valores razonables

Los valores el libros y valor razonables de los instrumentos financieros de al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente.

	Nivel de la jerarquía de valor razonable	Medido a	2025	2024
<u>Activos financieros:</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo		Costo amortizado	\$ 124,961,420	188,795,509
Cuentas por cobrar		Costo amortizado	63,370,047	55,698,316
Otras cuentas por cobrar		Costo amortizado	54,673,642	50,669,249
Depósitos en garantía		Costo amortizado	1,797,382	1,797,382
<u>Pasivos financieros:</u>				
Pasivos acumulados		Costo amortizado	141,673,147	120,569,488
Deuda a largo plazo	2	Costo amortizado	1,565,584,328	1,877,517,069
Proveedores		Costo amortizado	19,463,255	22,242,543
WSC CKD Fideicomiso de Gastos CIB/2022		Costo amortizado	866,420	866,420
Otras cuentas por pagar		Costo amortizado	153,807	173,298

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

El valor razonable de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de \$1,573,023,394 y \$1,889,698,743, respectivamente. El cual se determinó a valor presente de los pagos contractuales futuros de la deuda.

No se revela jerarquía de valor razonable para los instrumentos financieros cuyo valor en libros es una aproximación razonable al valor razonable.

B. Marco de administración de riesgos

El Grupo Litibu se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

i. Marco de gestión de riesgos

El Comité Técnico y/o Asamblea de Tenedores del Fideicomiso CKD son responsables de establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgo del Grupo Litibu.

Las políticas de gestión de riesgo del Grupo Litibu son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Grupo Litibu, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Grupo Litibu. El Grupo Litibu, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo.

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que la contraparte de un instrumento financiero no pueda cumplir la obligación que ha adquirido con el Grupo Litibu, resultando en una pérdida financiera para el Grupo Litibu. Para efectos de administración de riesgo, el Grupo Litibu considera y consolida los elementos de exposición a este riesgo, tales como riesgo del deudor, riesgo país y riesgo del sector.

Cuentas por cobrar

La exposición de Grupo Litibu al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago del sector en el que se comercializan sus servicios.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

El Grupo Litibu limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con las cuentas por cobrar estableciendo un período de pago máximo de un mes para los clientes y una línea de crédito muy baja, en el período de operación que actualmente tiene el Grupo Litibu no se han reconocido pérdidas por deterioro contra estos clientes a la fecha de los estados financieros combinados.

La exposición máxima del Grupo Litibu al riesgo de crédito está representada por el valor en libros de los activos financieros.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el “Grupo Litibu”, tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

La intención del Grupo Litibu es mantener el nivel de su efectivo y equivalentes al efectivo y otras inversiones de deuda altamente negociables en un monto que exceda las salidas de efectivo esperadas por los pasivos financieros (distintos de las cuentas por pagar) durante un período de 60 días. Al 31 de diciembre de 2025, existe una insuficiencia de activos circulantes sobre pasivos circulantes por \$1,571,593,951 derivado de la clasificación de la deuda al pasivo circulante (ver nota 9). Grupo Litibu puede realizar llamadas de capital en caso de ser necesario de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2024 el exceso de activos circulante sobre pasivos circulantes fue de \$1,828,301,919.

Exposición al riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros a la fecha de los estados financieros combinados. Los importes se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación:

31 de diciembre de 2025	Importe en libros	Total	Flujos de efectivo contractuales				
			2 meses o menos	a 12 Meses	a 2 Años	a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros no derivados							
Deuda a largo plazo*	\$ 1,565,584,328	1,565,584,328	1,565,584,328	-	-	-	-
VSC CKD Fideicomiso de Gastos CIB/2022	866,420	866,420	866,420	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar	153,807	153,807	153,807	-	-	-	-
Pasivos acumulados	141,673,147	141,673,147	141,673,147	-	-	-	-
Proveedores	19,463,255	19,463,255	19,463,255	-	-	-	-
	\$ 1,727,740,957	1,727,740,957	1,727,740,957	-	-	-	-

31 de diciembre de 2024	Importe en libros	Total	Flujos de efectivo contractuales				
			2 meses o menos	a 12 Meses	a 2 Años	a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros no derivados							
Deuda a largo plazo*	\$ 1,877,517,069	1,877,517,069	1,877,517,069	-	-	-	-
VSC CKD Fideicomiso de Gastos CIB/2022	866,420	866,420	866,420	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar	173,298	173,298	173,298	-	-	-	-
Pasivos acumulados	120,569,488	120,569,488	120,569,488	-	-	-	-
Proveedores	22,242,543	22,242,543	22,242,543	-	-	-	-
	\$ 2,021,368,818	2,021,368,818	2,021,368,818	-	-	-	-

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

* Considera el efecto del no cumplimiento con la razón financiera que se menciona en la nota 9.

Los pagos de intereses por préstamos de tasa variable indicados en la Nota 9 reflejan las tasas de interés a término de mercado del periodo y estos montos pueden cambiar si las tasas de interés cambian. Con excepción de estos pasivos financieros, no se espera que los flujos de efectivo incluidos en el análisis de vencimiento puedan ocurrir significativamente antes o por montos significativamente distintos.

Como se revela en la nota 9, el Grupo Litibu tiene un préstamo bancario garantizado que contiene obligaciones de hacer y no hacer, en caso de incumplimiento de estas obligaciones, el prestamista puede requerir al Grupo Litibu que pague el préstamo antes de lo indicado en la tabla anterior. Bajo este acuerdo, las obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan: a) presentar durante el último día de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año, los Estados Financieros Internos correspondientes al trimestre anterior; b) presentar los estados financieros dictaminados que se generen durante la vigencia del crédito; c) autorizar durante la vigencia del crédito a la acreditante para que por conducto de la sociedad de información crediticia que más convenga, analice y use información crediticia sobre el Grupo Litibu; d) presentar a la acreditante los informes de seguimiento de las condicionantes con base en el resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su caso, e) realizar aportaciones de recursos propios necesarias para cubrir cualquier variación tanto del presupuesto del proyecto como derivadas de modificaciones al proyecto; f) no podrá sin previo consentimiento por escrito de la acreditante permitir que se realice un cambio de control, g) presentar durante la implementación del proyecto y a satisfacción de la acreditante, el informe del supervisor de obra externo a partir de la segunda disposición del crédito; h) entregar la información razonable que le solicite la acreditante para el seguimiento y supervisión del crédito, i) permitir que la acreditante visite e inspeccione sus oficinas e instalaciones en días y horas hábiles, j) mantener a disposición de la acreditante libros y registros de contabilidad en forma que reflejen fielmente su posición financiera y los resultados de sus operaciones de acuerdo a IFRS; k) se obliga a no contratar pasivos con instituciones financieras ni con sociedades mercantiles que de manera habitual otorguen financiamientos; salvo con consentimiento previo y por escrito de la acreditante, tratándose de pasivos exclusivamente con proveedores, podrá contratarlos siempre que sea dentro del curso ordinario de los negocios, l) se obliga a no reducir, enajenar ni gravar su patrimonio; entendiéndose por éste, el inmueble, el hotel y aquellos bienes muebles destinados a la operación del hotel: con valor neto en libros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de \$2,340,475,682 y \$ 2,680,997,265 respectivamente; m) durante la vigencia del préstamo Grupo Litibu se obliga a mantener vigente el contrato de operación que se menciona en la nota 15(a) a los estados financieros, mismo que no podrá ser modificado ni darse por terminado sin el previo consentimiento por escrito de la acreditante; n) cumplir con ciertos indicadores financieros.

Asimismo: Grupo Litibu no podrá cambiar al operador, sin previo consentimiento previo por escrito de la acreditante: o) durante la vigencia del crédito, se deberá entregar evidencia del cumplimiento de las obligaciones ambientales aplicables al Grupo Litibu, p) contratar un seguro de responsabilidad civil con una compañía aseguradora que esté debidamente autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y q) entregar a la acreditante, en forma anual, una carta manifestación en la cual informe a la acreditante el estatus jurídico y la actualización respecto de las multa de carácter ambiental o social en que hubiere incurrido el Grupo Litibu y se informa regularmente al comité de inversión para asegurar el incumplimiento con el mismo.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

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 futuros del Grupo Litibu o el valor de sus instrumentos financieros que mantiene. El objetivo del Administrador del Grupo Litibu con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de moneda

El Grupo Litibu está expuesta a riesgo de moneda extranjera en sus transacciones en la medida en que exista una asimetría entre las monedas en que obtiene sus recursos y las compras e inversión que realiza. La moneda extranjera en que dichas transacciones están denominadas es el peso al 31 de diciembre de 2025 y 2024. El Grupo Litibu tiene en su política de gestión de riesgos en cubrir en todo momento su exposición manteniendo moneda extranjera en sus cuentas bancarias para realizar frente a su exposición.

Exposición a riesgo de moneda

El resumen de la información cuantitativa relacionada con la exposición de Grupo Litibu a riesgos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, que fue informada a la administración del Grupo Litibu se muestra a continuación:

		31 de diciembre de	
		2025	2024
		MXP	MXP
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	19,925,913	41,224,534
Otras cuentas por cobrar		29,003,059	14,973,864
Pagos anticipados		13,157,322	30,930,068
Otras cuentas por pagar		(2,106,205)	(144,719)
Pasivos acumulados y proveedores		(94,319,994)	(92,429,937)
Exposición neta del estado de situación financiera	\$	(34,339,905)	(5,446,190)

Durante el año se aplicaron los siguientes tipos de cambio significativos:

	Tipo de cambio promedio		Cambio spot al cierre del ejercicio	
	2025	2024	2025	2024
Dólar de los Estados Unidos de América	19.2245	18.3084	17.9667	20.2683

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

Análisis de sensibilidad sobre tipo de cambio

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible de dos puntos porcentuales en MXN contra USD al 31 de diciembre de 2025 y de USD contra el MXN al 31 de diciembre 2024: habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera y afectado el capital contable y los resultados en los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las otras variables: particularmente las tasas de interés se mantienen constantes e ignora el impacto de las ventas y las compras previstas.

	Resultado del período		Capital contable neto de impuestos	
	Fortalecimiento	Debilitamiento	Fortalecimiento	Debilitamiento
31 de diciembre de 2025				
MXN movimiento de +/- 2 puntos porcentuales	3,822,617	(3,822,617)	3,822,617	(3,822,617)
MXN/USD*				
31 de diciembre de 2024				
MXN movimiento de +/- 2 puntos porcentuales	537,462	(537,462)	537,462	(537,462)
USD/MXN*				

Riesgo a tasa de interés

El Grupo Litibu adopta una política para asegurar que su exposición al riesgo a tasa de interés se mantenga sobre una base de tasa baja y tasa fija. Esto se logra por una parte suscribiendo instrumentos con tasa a interés fija y por otra, obteniendo préstamos a tasa de interés variable con referencia de mercado de países con una estabilidad económica.

Exposición al riesgo de tasa de interés

La posición de los pasivos financieros del Fideicomiso que devengan interés informado a la Administración del Fideicomiso es la siguiente:

	Importe nominal	
	2025	2024
Instrumento de tasa variable		
Deuda a largo plazo (Banorte)	\$ 1,565,584,328	1,877,517,069

En lo que se refiere a los pasivos cuyo pago de intereses son variables a los cambios en los niveles de las tasas de interés de mercado: se estimó la sensibilidad ante cambios paralelos en las tasas de referencia de mercado (SOFR para 2025 y 2024) sobre los intereses pagados en el periodo de reporte. El ejercicio de sensibilidad consistió en determinar el impacto en el monto que se hubiera pagado de intereses durante el 2025 y 2024 con los pasivos financieros ante escenarios de cambios paralelos de: +/- 25 puntos base.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

	Resultado del período		Capital contable neto de Impuestos	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
	25 pb	25 pb	25 pb	25 pb
31 de diciembre de 2025				
Sensibilidad del flujo de efectivo - Deuda a largo plazo	\$ 4,437,621	(4,437,621)	4,437,621	(4,437,621)
31 de diciembre de 2024				
Sensibilidad del flujo de efectivo - Deuda a largo plazo	\$ 4,533,145	(4,533,145)	4,533,145	(4,533,145)

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Efectivo y depósitos en bancos	\$ 124,957,054	186,624,275
Inversiones disponibles a la vista	4,366	2,171,234
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾	65,039,093	62,655,835
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 190,000,513	251,451,344

- (1) El efectivo restringido a largo plazo incluyen un depósito a la vista para el fondo de garantía por un importe de \$65,039,093 y \$62,655,835 esto al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente: para cumplimiento de sus obligaciones de pagos del préstamo con Banorte en 2025 y 2024, el cual estará disponible al concluir sus obligaciones durante la vida del préstamo y corresponde a la reserva de aproximadamente 3 meses de intereses y la amortización del capital corresponde al trimestre (nota 9).

(6) Otras cuentas por cobrar-

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Impuesto al valor agregado	\$ 3,692	3,101,297
Otros deudores diversos	2,646,136	6,401,022
Total de otras cuentas por cobrar	\$ 2,649,828	9,502,319

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

(7) Inventarios-

Los inventarios se integran como sigue:

		31 de diciembre de 2025	2024
Inventario de alimentos y bebidas	\$	8,998,640	8,249,722
Otros inventarios de tiendas		351,641	422,269
Total de inventarios	\$	9,350,281	8,671,991

(8) Propiedad, mobiliario y equipo-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la propiedad, mobiliario y equipo se integra como se indica a continuación:

Costo		Propiedad y terreno (*)	Equipo de Cómputo	Mobiliario y equipo	Equipo de Transporte	Total
Saldos al 1o. de enero de 2024	\$	2,381,547,895	28,531,759	340,474,207	418,435	2,750,972,296
Efecto de variación de tipo de cambio por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		475,759,780	5,699,765	68,016,241	(238,583)	549,237,203
Saldos al 31 de diciembre de 2024		2,857,307,675	34,231,524	408,490,448	179,852	3,300,209,499
Efecto de variación de tipo de cambio por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(324,466,253)	(3,887,217)	(46,386,802)	(20,423)	(374,760,695)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$	2,532,841,422	30,344,307	362,103,646	159,429	2,925,448,804

(*) La propiedad incluye terrenos por \$ 368,282,485 y \$415,460,819 en 2025 y 2024, mismos que no se deprecian.

Depreciación acumulada		Propiedad	Equipo de Cómputo	Mobiliario y equipo	Equipo de Transporte	Total
Saldos al 1o. de enero de 2024	\$	113,032,015	28,531,759	113,491,402	(295,346)	254,759,830
Depreciación del ejercicio		40,027,462	10,100,683	40,216,686	654,808	90,999,639
Efecto de variación de tipo de cambio por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		23,250,933	5,868,539	23,304,439	(260,168)	52,163,743
Saldos al 31 de diciembre de 2024		176,310,410	44,500,981	177,012,527	99,294	397,923,212
Depreciación del ejercicio		36,076,548	-	36,210,365	-	72,286,913
Efecto de variación de tipo de cambio por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(20,021,218)	(14,156,674)	(20,100,948)	(11,276)	(54,290,116)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$	192,365,740	30,344,307	193,121,944	88,018	415,920,009

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

Importe en libros

Saldos al 1o. de enero de 2024	\$	2,268,515,880	-	226,982,805	713,781	2,496,212,466
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$	2,680,997,265	(10,269,457)	231,477,921	80,558	2,902,286,287
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$	2,340,475,682	-	168,981,702	71,411	2,509,528,795

(9) Deuda-

Los créditos por pagar a largo plazo se integran como sigue (el valor nominal es igual valor en libros):

	2025	2024
Contrato de crédito Simple de fecha 23 de noviembre de 2022 por un monto de 100,000,000 dólares, celebrado entre Banco Multiva. S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (Antes CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple), única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable con actividades empresariales número FID/2652, como acreditada; Banco Multiva. S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (Antes CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple), única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable con actividades empresariales número FID/3222, como obligado solidario; Banco Mercantil del Norte, S.A ., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte"), como agente administrativo y de garantías, para beneficio de las acreditantes, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C ., Institución de Banca de Desarrollo ("Bancomext"), como acreditante. La tasa de interés aplicable es la tasa SOFR más un margen del 2.9%, la cual durante el periodo 2025 fue de entre 6.90% y el 7.22% y 2024 fue de entre 7.64 y el 8.39%. El plazo del crédito será al 30 de noviembre de 2027 mediante 20 amortizaciones trimestrales de capital e intereses.	\$ 1,573,023,394	1,889,698,743
Total de créditos	1,573,023,394	1,889,698,743
Comisión por apertura	(7,439,066)	(12,181,674)
Total de deuda	1,565,584,328	1,877,517,069
Menos porción circulante de la deuda	1,565,584,328	1,877,517,069
Deuda a largo plazo	\$ -	-

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

Los intereses devengados sobre estos adeudos, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron de \$126,475,983 y \$148,752,274, respectivamente.

El préstamo bancario está garantizado en su totalidad por el terreno, edificios y mejoras al proyecto "Conrad Punta Mita" cuyo valor asciende a \$2,340,475,682 que se menciona en la nota 9.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no cumplía con la razón de cobertura de servicio de deuda pactada en el contrato de crédito. El 24 de marzo de 2026, la Compañía obtuvo la dispensa del acreedor sobre este incumplimiento hasta el 31 de diciembre de 2026; sin embargo, al no poder obtenerla antes del 31 de diciembre de 2025, dicho préstamo se clasificó en el pasivo circulante.

La conciliación entre cambio en los pasivos y flujos de efectivo surgidos de actividades de financiamiento:

	Deuda	2025 Aportaciones patrimonio	Total
Saldo inicial	\$ 1,877,517,069	1,369,758,200	3,247,275,269
Otros cambios:			
Aportación al patrimonio	-	6,885,130	6,885,130
Costo por intereses devengados	130,652,557	-	126,475,983
Intereses pagados	(126,475,983)	-	(126,475,983)
Pagos de capital	(107,338,330)	-	(107,338,330)
Otros resultados Integrales	(208,770,985)	-	(208,770,985)
Saldo al 31 de diciembre	\$ 1,565,584,328	1,376,643,330	2,942,227,658

	Deuda	2024 Aportaciones patrimonio	Total
Saldo inicial	\$ 1,655,712,623	1,369,758,200	3,025,470,823
Otros cambios:			
Distribución al patrimonio	-	-	-
Costo por intereses devengados	148,752,274	-	148,752,274
Intereses pagados	(148,752,274)	-	(148,752,274)
Amortización de comisión sobre crédito	12,181,674	-	12,181,674
Pagos de capital	(102,205,395)	-	(102,205,395)
Otros resultados Integrales	311,828,167	-	311,828,167
Saldo al 31 de diciembre	\$ 1,877,517,069	1,369,758,200	3,247,275,269

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

(10) Beneficios a los empleados-

Los componentes del costo de beneficios definidos, de los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestran a continuación:

	Prima de 2025	antigüedad 2024
Costo laboral del servicio actual	\$ 300,832	349,454
Interés	128,412	78,353
Costo neto del periodo	429,244	427,807
Costo de beneficios definidos	\$ 429,244	427,807
Saldo al 1o. de enero de 2024 del PNBD*	\$ 1,420,732	961,680
Costo neto del periodo	429,244	427,808
Remediación reconocidas en los resultados del ejercicio	102,422	31,244
Saldo al 31 de diciembre de 2025 del PNBD*	\$ 1,952,398	1,420,732

* Pasivo neto por beneficios definidos (PNBD)

A continuación se detalla la situación de financiamiento de la obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 1,952,398	1,420,732
Situación financiera de la obligación	\$ 1,952,398	1,420,732

Las siguientes son las principales suposiciones actuariales a la fecha de presentación (expresadas como promedios ponderados):

	2025	2024
Tasa de descuento utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	9.25%	10.0%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	6.50%	6.00%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficios de retiro)	12.6 años	12.6 años

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha de presentación siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla a continuación:

a) Tasa de Descuento

	8.75%	9.25%	9.75%
Obligaciones por Beneficios Definidos	2,012,173	1,952,398	1,896,473
% de desviación	3.06%	0.00%	(2.86%)

b) Tasa de Incremento del Salario Mínimo

	(0.50%)	*Variable	0.50%
Obligaciones por Beneficios Definidos	1,392,205	1,420,732	1,451,869
% de desviación	(2.01%)	0.00%	2.19%

c) Tasa de Incremento del Salario

	6.00%	6.50%	6.00%
Obligaciones por Beneficios Definidos	1,920,647	1,952,398	1,988,370
% de desviación	(1.63%)	0.00%	1.84%

(11) Impuesto sobre la renta (ISR)-

- a)** Los Fideicomisos tienen naturaleza empresarial para efectos fiscales, realizando actividades empresariales con fines de lucro, por lo que de conformidad con la legislación fiscal vigente es sujeto a presentar pagos provisionales de ISR por cuenta de los fideicomisarios, además de presentar pagos definitivos de impuesto al valor agregado de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

Los Fideicomisos determinarán 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 los Fideicomisos. En el caso de pérdida fiscal: la misma podrá ser amortizada únicamente contra utilidades fiscales futuras a ser determinadas por los propios fideicomisos. Asimismo, cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones establecidas en cada Ley, incluso el de efectuar pagos provisionales.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrará como un impuesto a favor de 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.

- b) Tratándose de la entidad Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V., es una entidad sujeta a la determinación del impuesto sobre la renta legal. La Ley de ISR vigente establece una tasa de ISR del 30%.

Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad se integra por lo siguiente.

	2025	2024
En los resultados del período:		
Sobre base fiscal	\$ 4,648,091	4,046,086
ISR diferido	(1,222,698)	205,770
	\$ 3,425,393	4,251,856

El beneficio de impuestos atribuible a la utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

	2025	2024
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 15,557,833 100.00%	(78,034,220) 100.00%
Beneficio "esperado"	4,667,350 30.00%	(23,410,266) 30.00%
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto de la inflación, neto	225,608 1.45%	133,607 (0.17%)
Gastos no deducibles	3,026,968 19.46%	2,213,852 (2.84%)
Partidas no sujetas a ISR por los fideicomisos	(3,299,676) (21.21%)	25,082,638 (32.14%)
Otros	(1,194,857) (7.68%)	232,025 (0.30%)
Gasto por impuestos a la utilidad	\$ 3,425,393 22.02%	4,251,856 (5.45%)

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos a la utilidad diferidos, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan en la hoja siguiente.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

	Saldo al 1° de enero de 2025	Reconocido en los resultados del período	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Activos diferidos:			
Pasivos acumulados	\$ 3,495,183	961,176	4,456,359
Participación de los trabajadores en la utilidad	21,798	261,522	283,320
Activo diferido, neto	\$ 3,516,981	1,222,698	4,739,679

	Saldo al 1° de enero de 2024	Reconocido en los resultados del período	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Activos diferidos:			
Pasivos acumulados	\$ 3,627,477	(132,294)	3,495,183
Participación de los trabajadores en la utilidad	95,274	(73,476)	21,798
Activo diferido, neto	\$ 3,722,751	(205,770)	3,516,981

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos, no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

(12) Saldo y transacciones con partes relacionadas-

a) Saldos con partes relacionadas:

El saldo por pagar a WSC CKD Fideicomiso de gastos CIF/2022 al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por \$866,420 corresponde a reembolso de gastos pagados por la parte relacionada durante el ejercicio 2022.

b) Transacciones con personal clave de la gerencia:

Las compensaciones con el personal clave de la gerencia incluyen lo mostrado a continuación:

	2025	2024
Beneficios a los empleados a corto plazo	\$ 4,305,829	3,941,811

Las compensaciones del personal clave de la gerencia incluyen salarios y beneficios.

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

(13) Patrimonio-

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, se recibieron distribuciones de los fideicomisos: por la cantidad de \$6,885,130 las cuales incrementaron las cuentas del patrimonio del Fideicomiso. Las aportaciones fueron recibidas en efectivo. El total de las aportaciones al patrimonio al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a \$1,376,643,330 y \$1,369,758,200, respectivamente.

Distribuciones

Las distribuciones se realizarán conforme a lo siguiente: El pago de las distribuciones se hará con cargo al patrimonio del Fideicomiso y en específico de las cuentas del Fideicomiso: las distribuciones se harán con base a los estados financieros del Fideicomiso preparado por el administrador del Fideicomiso. El administrador del Fideicomiso para poder determinar el monto a distribuirse: deberá tomar en consideración lo siguiente: (i) cualquier obligación de pagar impuestos o de retener impuestos que sea impuesta al Fideicomiso conforme a las leyes fiscales de México, de los Estados Unidos de América, o de cualquier otra jurisdicción: será atribuida al fideicomisario y (ii) en adición: si los impuestos pagaderos por el Fideicomiso 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 fideicomisario que califique como un Inversionista no Sujeto a Impuestos (la "Reducción Fiscal"), las distribuciones a dicho fideicomisario serán ajustadas a efecto de que dicho fideicomisario reciba distribuciones equivalentes a la suma de (1) las distribuciones que dicho fideicomisario hubiera recibido si no hubiere existido dicha reducción de impuestos, mas (2) el monto distribuible adicional que resulte de la reducción fiscal atribuible a dicho inversionista no sujeto a impuestos.

La pérdida integral: que se presenta en el estado de cambios en el patrimonio, representa el resultado de la actividad total del Grupo Litibu durante los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(14) Ingresos-

El Grupo Litibu genera ingresos principalmente por la prestación de servicios de hospedaje y de la venta de alimentos y bebidas. Otra fuente de ingresos incluye los ingresos por servicios de eventos, spa, tour y cantidades inmateriales relacionadas con la operación del hotel.

Por el año terminado al 31 de diciembre	2025	2024
Ingresos por hospedaje	\$ 562,633,124	481,833,646
Ingresos por alimentos y bebidas	260,097,678	236,302,322
Otros ingresos de la operación hotelera:		
Ingresos por eventos	58,387,266	49,274,029
Ingresos de spa	23,169,332	22,059,303
Ingresos por tours	6,053,881	5,907,750
Ingresos por tienda de ropa	8,854,862	8,196,255
Ingresos varios de la operación hotelera	31,606,389	22,938,530
Otros ingresos:		
Amortización Key money	4,243,468	4,121,489
Otros ingresos	2,905	11,808,573
Total ingresos	\$ 955,048,905	842,441,897

(Continúa)



AREMEX CKD Fideicomiso Litibu FID/2652
(Antes WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652), Fideicomiso Litibu Operador FID/3222
(Antes WSC CKD Fideicomiso Operador CIB/3222) y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

Saldos de Contrato

	2025	2024
Cuentas por cobrar	\$ 63,370,047	55,698,316
Saldo de pasivos por contratos con clientes:		
Depósitos por reservaciones ⁽ⁱ⁾	(105,989,980)	(140,884,232)
Key money	(114,027,737)	(129,729,328)

- (i) Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto reconocido como ingreso en el estado de resultados que proviene del saldo inicial de depósitos por reservaciones fue por \$140,884,232 y \$109,935,242.

El Key Money se integra como sigue:

	Total
Saldos al 1o. de enero de 2024	\$ (115,922,981)
Amortización del ejercicio	(4,121,489)
Efecto de conversión	(13,806,347)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(133,850,817)
Amortización del ejercicio	4,243,468
Efecto de conversión	15,579,612
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ (114,027,737)

(15) Compromiso y contingencias-

- (a) El 17 de octubre de 2019: Fideicomiso Litibu Operador FID/3222, celebro un acuerdo de administración y operación de la propiedad de inversión Conrad Punta Mita con el Operador Hilton Worldwide Manage Limited (operador), derivado de la firma de este acuerdo comercial de operación se recibió un pago por la cantidad de 7,720,000 dólares denominado "KEY MONEY", el cual tiene por objeto garantizar las obligaciones del operador, su derecho de operar el proyecto de inversión durante el plazo establecido en el acuerdo administración y operación. Este pago se amortizará de forma anual a partir de inicio de operación hasta el período de terminación (30 años) del acuerdo comercial el importe reconocido en resultados en el año 2025 y 2024 es por \$4,243,468 y \$4,121,489 respectivamente.
- (b) El Grupo Litibu ha celebrado un contrato con Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (Antes CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) (el Fiduciario), mediante el cual esta se compromete a prestarle los servicios establecidos en el contrato del fideicomiso a cambio de un honorario anual. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el costo del honorario ascendió a \$504,278 y \$372,286, respectivamente.

(Continúa)



**WSC CKD Fideicomiso Litibu CIB/2652, Fideicomiso Litibu Operador CIB/3222 y
Prestadora de Servicios WSC- Litibu, S. de R. L. de C. V.**

Notas a los estados financieros combinados

(Pesos)

- (c) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

(16) Hecho posterior -

El 24 de marzo de 2026, la Compañía obtuvo la dispensa del acreedor sobre el incumplimiento de la razón de cobertura de servicio de deuda pactada en el contrato de crédito mencionado en la nota 9, por lo que la Compañía clasificó a partir de dicha fecha la deuda a largo plazo y continúa pagando el crédito bancario conforme a los vencimientos originales. La administración considera que no existen problemas de liquidez y en caso de alguna necesidad de capital, Grupo Litibu puede realizar llamadas de capital en caso de ser necesario de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.

(17) Normas emitidas vigentes para 2025 y normas emitidas aún no vigentes -

Normas emitidas para 2025

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1 de enero de 2025	Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera - Mejoras a la NIC 21

Normas emitidas aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2025 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por Grupo Litibu en la preparación de estos estados financieros combinados.

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 NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” es de aplicación obligatoria a partir del 1 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. Grupo Litibu está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto significativo en los estados financieros combinados de Grupo Litibu (excepto por 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

NO APLICA

Valuador independiente

Febrero 2026**Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/6209 (antes F/1685) (Clave de pizarra WSMXCK 13)****Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V.**

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios (el "Contrato de Prestación de Servicios"). La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento

Antecedentes de la valuación

- El 10 de octubre de 2013, el Fideicomiso F/6209 (antes F/1685) realizó, a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), la colocación de certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") por un monto máximo de MXN 4,370 mm
- La emisión tuvo como fecha de vencimiento original el 11 de octubre de 2023, y como fideicomitente a Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V. Posteriormente, en asambleas de tenedores se aprobaron las siguientes prórrogas de vencimiento:
 - 28 de septiembre de 2023: extensión por un año, hasta el 11 de octubre de 2024; 25 de septiembre de 2024: extensión por un año, hasta el 10 de octubre de 2025; 6 de octubre de 2025: extensión por un año, hasta el 9 de octubre de 2026
- En la asamblea del 6 de octubre de 2025, además, se aprobó la continuidad (a partir del 11 de octubre de 2024) de la modificación a la Comisión por Administración, conforme a las resoluciones adoptadas por los tenedores. El objetivo del CKD es invertir en un portafolio diversificado de activos inmobiliarios ubicados en México. Los sectores en los que se concentran las inversiones incluyen: oficinas, vivienda residencial, hotelero, comercial, industrial y proyectos de uso mixto

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente²	MXN 4,005.144639
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³	MXN 4,005.144639

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 MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 4,005.14 (cuatro mil cinco 14/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		Total
Valor en libros		2,699,462,697.20
Valor ajustado		2,699,462,697.20

Activos netos atribuibles a los tenedores ¹	Por certificado ⁶	# certificados	Total ⁶
Valor en libros	4,005.144639	676,886	2,711,026,333.92
Valor ajustado	4,005.144639	676,886	2,711,026,333.92

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 4,005.144639**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 4,005.144639**

Balance Pro-forma ajustado⁴

Activo		Pasivo	
F Efectivo	111,297,019.00	F Ares Real Estate México CKD Managers	-
F Otras cuentas por cobrar	-	F Distribución por desempeño	-
F IVA por recuperar	36,874,874.00	F Cuentas por pagar	1,113,870.00
A Inversión en fid. de proyecto no consolidables	2,699,462,697.20		

Activos netos atribuibles a los tenedores 2,846,520,720.20

Total activos	2,847,634,590.20	Total Pasivo y patrimonio	2,847,634,590.20
----------------------	-------------------------	----------------------------------	-------------------------

Sensibilización de valuación⁵

Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	Valor activo	Valor certificado ⁶	Var.
Valor base	2,699,462,697.20	4,005.144639	0.00%
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables (val. al alza esc. 1)	2,815,807,082.49	4,168.844867	+4.09%
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables (val. a la baja esc. 1)	2,587,814,771.10	3,848.052477	-3.92%
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables (val. al alza esc. 2)	3,063,519,063.10	4,517.383454	+12.79%
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables (val. a la baja esc. 2)	2,377,745,908.96	3,552.478947	-11.30%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ²	Activos atribuibles a tenedores ⁶
Trimestre actual	2025.Q4	676,886	4,005.144639	2,711,026,333.92
Trimestre Previo 1	2025.Q3	676,886	4,210.628905	2,850,115,756.97
Trimestre Previo 2	2025.Q2	676,886	4,400.394568	2,978,565,477.70
Trimestre Previo 3	2025.Q1	676,886	4,568.868518	3,092,603,135.93

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

⁴ El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

⁵ Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

⁶ El CKD tiene una participación del 95.24% en el los activos atribuibles del Fideicomiso por lo que se consideran los activos atribuibles al CKD en su debida proporción

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/6209 (antes F/1685) cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
4T 2013			
Otros	Creación de un fideicomiso para realizar los gastos relacionados con las inversiones	N.A.	Enfoque de costos
4T 2014			
Bienes raíces	Inversión conjunta 1er Complejo Residencial (Las Flores)	N.A.	Enfoque de ingresos
3T 2016			
Bienes raíces	Inversión conjunta Plataforma Residencial (Insurgentes B CIB/2382)	N.A.	Enfoque de costos
4T 2016			
Bienes raíces	Inversión conjunta complejo de usos mixtos (Sky Santa Fe)	N.A.	Enfoque de costos
4T 2016			
Bienes raíces	Inversión conjunta Plataforma Residencial (Puebla D CIB/2579)	N.A.	Enfoque de costos
1T 2017			
Bienes raíces	Inversión en un desarrollo hotelero (Conrad)	N.A.	Enfoque de ingresos

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 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 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/6209 (antes F/1685) desde el año 2013
- 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.