

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	51
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	53
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	55
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	56
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto	57
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual.....	59
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior	60
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto.....	61
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos	64
[800500]	Notas - Lista de notas.....	65
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	157
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	186

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

Estimados Inversionistas:

Hacemos referencia al Fideicomiso Irrevocable Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685) (el “Fideicomiso”), constituido con fecha 7 de octubre de 2013. El día 10 de octubre de 2013 Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V., en su calidad de Administrador y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como causahabiente final de Deutsche Bank México, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) en su calidad de Fiduciario, realizaron la colocación de los certificados de capital de desarrollo por \$874,000,000 (ochocientos setenta y cuatro millones de Pesos 00/100 M.N.) emitidos por el Fideicomiso, los cuales fueron liquidados el día 10 de octubre de 2013. El día 7 de noviembre de 2014, en virtud de la primera Emisión Adicional se emitieron certificados de capital de desarrollo adicionales por un monto de \$1,485,450,000 (mil cuatrocientos ochenta y cinco millones cuatrocientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.). El día 23 de febrero de 2015 en virtud de la segunda Emisión Adicional se emitieron certificados de capital de desarrollo adicionales por un monto de \$242,750,000 (doscientos cuarenta y dos millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.). El día 14 de junio de 2016 en virtud de la tercera Emisión Adicional se emitieron certificados de capital de desarrollo adicionales por un monto de \$399,912,500 (trescientos noventa y nueve millones novecientos doce mil quinientos Pesos 00/100). El día 27 de diciembre de 2016 en virtud de la cuarta Emisión Adicional se emitieron certificados de capital de desarrollo adicionales por un monto de \$149,937,500 (ciento cuarenta y nueve millones novecientos treinta y siete mil quinientos Pesos 00/100 M.N.). El día 20 de abril de 2017 en virtud de la quinta Emisión Adicional se emitieron certificados de capital de desarrollo adicionales por un monto de \$859,971,875 (ochocientos cincuenta y nueve millones novecientos setenta y un mil ochocientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.). El día 21 de agosto de 2020 en virtud de la sexta Emisión Adicional se emitieron certificados de capital de desarrollo adicionales por un monto de \$174,965,625 (ciento setenta y cuatro millones novecientos sesenta y cinco mil seiscientos veinticinco). El 17 de agosto de 2022 en virtud de la séptima Emisión Adicional se emitieron certificados de capital de desarrollo adicionales por un monto de \$ 144,980,469 (ciento cuarenta y cuatro millones novecientos ochenta mil cuatrocientos sesenta y nueve).

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 (trescientos 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, correspondientes al año 2022.

El 27 de diciembre de 2019 se realizó una distribución en efectivo a los Tenedores por \$761,904,800 (setecientos sesenta y un millones novecientos cuatro mil ochocientos Pesos 00/100 M. N.), 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 (mil cuatrocientos veintiocho millones seiscientos mil Pesos 00/100 M. N.), distribución por reembolso de capital.

El 30 de septiembre de 2019 se realizó una distribución en efectivo a los Tenedores por \$100,002,000 (cien millones dos mil Pesos 00/100 M. N.), distribución por reembolso de capital.

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

El 05 de junio de 2019 se realizó una distribución en efectivo a los Tenedores por \$285,720,000 (doscientos ochenta y cinco mil setecientos veinte Pesos 00/100 M. N.), distribuciones 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 (seiscientos sesenta y seis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y siete Pesos 00/100 M. N.), distribución por reembolso de capital.

El 30 de septiembre de 2015 se realizó una distribución en efectivo a los Tenedores por \$300,000,000 (trescientos millones de Pesos 00/100 M. N.), distribución por reembolso de capital.

Adicionalmente, el Fideicomiso ha realizado Distribuciones a los Tenedores por un total de \$306,951,818 (trescientos seis millones novecientos cincuenta y un mil ochocientos dieciocho Pesos 00/100 M. N.) correspondientes a distribuciones de ISR a favor generado durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2024, 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013.

Al respecto, por medio de la presente y en cumplimiento con el inciso (a) de la Cláusula 14.4 del Fideicomiso, les hacemos llegar el siguiente Reporte Trimestral del Administrador del Fideicomiso, correspondiente al primer trimestre de 2026.

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

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

iii.1) CONTRATO DE FIDEICOMISO.

Constitución-

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 y tercer convenio modificatorio del 23 de enero de 2025, el “Fideicomiso”) para la emisión de 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, 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, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024. Con fecha 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 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

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

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.

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. (en adelante “Ares Equity”).

Fideicomisarios en Primer Lugar: 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 desempleo, según lo establece el contrato del Fideicomiso en su cláusula XII.

Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (antes Cibanco, S.A., I.B.M., como causahabiente Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final).

Monto máximo de la emisión-

El monto máximo de la emisión, considerando las llamadas de capital, es de \$4,370,000,000.

Llamadas de capital-

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una llamada de capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos.

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 (el “Patrimonio del Fideicomiso”) se conforma o conformará 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 al 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,

cualquier 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 del Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; (f) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso; (g) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Emisiones de Certificados, de 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, 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.

Actividad-

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. 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;
- (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”);
- (e) 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;
- (f) Mantener y conservar la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso;
- (g) Celebrar y firmar y, en caso de ser necesario, sustituir cada título;
- (h) Realizar inversiones de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (i) Llevar a cabo llamadas de capital y las emisiones de certificados de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (j) Llevar a cabo la desinversión del patrimonio de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (k) Pagar, con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso y los documentos de la emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, hacer distribuciones a los tenedores conforme a los términos del contrato de Fideicomiso, pagar los gastos de emisión, pagar los gastos de mantenimiento, pagar los gastos de inversión y pagar la comisión por Administración;
- (l) 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;

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

- (m) Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso en inversiones permitidas;
- (n) 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 relación con los financiamientos obtenidos por el Fideicomiso o por los vehículos de inversión.
- (o) 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.

iii.2) CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN.

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, 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 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 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.

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, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024. Con fecha 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%.

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

Plan de Negocios, Condiciones de Mercado y Estrategia de Negocios

La implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de adquirir y desarrollar Activos Inmobiliarios de calidad institucional en México, incluyendo a través de su asociación a largo plazo con sociedades que tengan amplia experiencia y trayectoria de éxito probada en el desarrollo y operación de inmuebles.

Estrategia 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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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 Administrador, 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 invertirá en un portafolio inmobiliario diversificado, maximizando la relación entre el riesgo y rendimiento de cada inversión
- aprovechará 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;
- aplicará 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
- identificará 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 buscará:

- 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 prudentes 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 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 Período 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 Período de Inversión.

El monto a invertirse y el ritmo al que el mismo se invertirá dependerán del tipo de operación, el conocimiento del mercado y las circunstancias imperantes en ese momento, todo lo cual será evaluado por el Administrador. La fecha de las Inversiones dependerá de diversos factores, incluyendo: (i) la situación del mercado, incluyendo los niveles de oferta y demanda, la tasa de ocupación, la competencia y el precio; (ii) la disponibilidad de financiamiento; (iii) las consideraciones de orden económico, financiero, social y de otra índole que puedan afectar la Inversión; y (iv) los demás factores que el Administrador tome en consideración al evaluar una posible Inversión.

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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.

<u>Años</u>	<u>Rango de Desinversión Estimada</u>
1 a 7	0%
7 a 12	100%

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 de conformidad con las resoluciones adoptadas en la asamblea de tenedores. Por lo que trimestralmente se enviara a los tenedores con copia al Representante Común, un reporte del estatus que guarda el proceso de desinversión el cual se estaría entregando dentro de los 30 días naturales posteriores a la publicación de los estados financieros del Fideicomiso.

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, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024.

Con fecha 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%.

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

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

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

Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos.

Al 31 de marzo de 2026, los Tenedores del Fideicomiso han aportado: (i) el Monto de la Emisión Inicial, consistente en \$874,000,000 (ochocientos setenta y cuatro millones de Pesos 00/100 M.N.), (ii) la Primera Emisión Adicional, consistente en \$1,485,450,000 (mil cuatrocientos ochenta y cinco millones cuatrocientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.), (iii) la Segunda Emisión Adicional, consistente en \$242,750,000 (doscientos cuarenta y dos millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.), (iv) la Tercera Emisión Adicional, consistente en \$399,912,500 (trescientos noventa y nueve millones novecientos doce mil quinientos Pesos 00/100), (v) la Cuarta Emisión Adicional, consistente en \$149,937,500 (ciento cuarenta y nueve millones novecientos treinta y siete mil quinientos Pesos 00/100 M.N.), (vi) la Quinta Emisión Adicional, consistente en \$859,971,875 (ochocientos cincuenta y nueve millones novecientos setenta y un mil ochocientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.), (v) la Sexta Emisión Adicional, consistente en \$174,965,625 (ciento sesenta y cuatro millones novecientos sesenta y cinco mil seiscientos veinticinco Pesos

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

00/100 M.N.), y (vi) la Séptima Emisión Adicional, consistente en \$144,980,469 (ciento cuarenta y cuatro millones novecientos ochenta mil cuatrocientos sesenta y nueve Pesos 00/100).

Por su parte, al 31 de marzo de 2026, 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 fondar su parte proporcional de la inversión realizada por el Fideicomiso en 2013 y en cumplimiento a las Llamadas de Capital Walton en 2014, 2015, 2016 y 2017, 2020, 2022.

Al 31 de marzo de 2026 el monto total de la inversión de los Tenedores y de Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V., asciende a \$4,548,572,617 (cuatro mil quinientos cuarenta y ocho millones quinientos setenta y dos mil seiscientos diecisiete Pesos 00/100 M.N.). Asimismo, al 31 de marzo de 2026 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.

Para el caso de Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V. el % se calcula sobre el Compromiso Walton 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.

Los ingresos generados por el Fideicomiso durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de marzo de 2026 provienen de intereses generados por la inversión en las Inversiones Permitidas (de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), cuyo monto ascendió a \$1,379,120. Además, se incurrieron en gastos de mantenimiento por \$2,234,339, los cuales se puede ver un mayor detalle en la Sección 4 “Reporte de los gastos de mantenimiento” del presente reporte trimestral.

A continuación, un resumen de las inversiones realizadas por el Fideicomiso a la fecha:

- 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 CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple (CIBanco) (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) es fiduciario, a través del cual se realizará la operación de un hotel en Litibú, estado de Nayarit.

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso ha aportado \$100,441,991 y el retorno de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha es de \$54,657,066.

Durante el primer trimestre de 2026 el Fideicomiso no se realizaron aportaciones y se realizaron retornos al patrimonio del CIB/3222 por \$10,869,831.

- 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. (la “Prestadora”).

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso ha aportado \$13,515,307 al patrimonio de Prestadora. Durante el primer trimestre de 2026 el Fideicomiso no realizó aportaciones ni retornos 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 CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple (CIBanco) (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 marzo de 2026, el Fideicomiso ha aportado \$1,764,921,423, al patrimonio del Fideicomiso CIB/2652; asimismo, el retorno de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha es de \$502,710,816.

Durante el primer trimestre de 2026 el Fideicomiso no realizó aportaciones y se realizaron distribuciones al patrimonio del Fideicomiso CIB/2652 por \$70,456.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevaron 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistieron en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial de 78 departamentos en una sola fase. A la fecha se han vendido la totalidad de las unidades condominiales en dicho proyecto.

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 marzo de 2026, el Fideicomiso ha aportado \$26,381,617, al patrimonio del Fideicomiso CIB/2366; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso son de \$42,437,270. Al 31 de marzo de 2026, el fideicomiso CIB/2367 se encuentra totalmente 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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% será invertido por el Fideicomiso Irrevocable Finsa CKD número F/2817 (antes F/307262) y el 2.03% restante será 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 marzo de 2026, la aportación por parte del Fideicomiso a dicho fideicomiso CIB/2082 es de \$314,128,419; asimismo, el retorno de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha es de \$404,904,061.

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

Durante el primer trimestre de 2026, el Fideicomiso no realizó aportaciones adicionales al fideicomiso CIB/2082 ni se realizaron retornos al patrimonio.

- 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 marzo de 2026, 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 \$3,182,006,153.

Durante el primer trimestre de 2026 no se realizaron aportaciones adicionales al fideicomiso CIB/2082 y se realizaron retornos al patrimonio del fideicomiso por \$11,510.

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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 marzo de 2026 es de \$39,252,529; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$1,132.

Durante el primer trimestre de 2026 se realizaron aportaciones al fideicomiso CIB/2022 por \$53,031 y no se realizaron retornos de patrimonio al fideicomiso.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevará a cabo una inversión de oficinas e inversiones residenciales para venta.

- a) Para la inversión de oficinas 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa como fiduciario. La inversión consistió en el desarrollo de un complejo de oficinas 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 es que dichas aportaciones otorgaron 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevarán a cabo inversiones residenciales a través de otros sub-vehículos de inversión, para lo cual el

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 30 de junio de 2022, dicho desarrollo no había comenzado, por lo tanto se reversó la aportación del terreno.
- Fideicomiso número CIB/2382 del cual CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 2026 se encuentra desinvertido en su totalidad.
- Fideicomiso número CIB/2579 del cual CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 marzo de 2026 es de \$705,694,837; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$943,473,759.

Durante el primer trimestre de 2026 se realizaron aportaciones adicionales al CIB/2130 por \$414,386 y se realizaron retornos de patrimonio al Fideicomiso por \$16,627,271.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 será invertido por el socio desarrollador.

El 18 de diciembre de 2014 el Fideicomiso, en conjunto con el socio desarrollador, realizó 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 a condiciones. En abril del 2022 se firmó la escritura de venta por un valor de \$192,012,000.

Al 31 de marzo de 2026, 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 \$67,696,908.

Durante el primer trimestre de 2026 no se realizaron aportaciones y se realizaron retornos de patrimonio al fideicomiso por \$32,788,240.

- 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

Clave de Cotización: **WSMXCK**

Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

julio de 2016 un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número CIB/2576 (“CIB/2576”) donde CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 será invertido por el socio desarrollador.

Al 31 de marzo de 2026, 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 \$7,705,684.

Durante el primer trimestre de 2026 no se realizaron aportaciones y se realizaron retornos al patrimonio del fideicomiso por \$7,527,469.

- 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 CIBanco, (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa como fiduciario. Este vehículo 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 al F/01057 (antes WSC Ficap Uno F/01057), al 31 de marzo de 2026 es de \$954,645,162; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha, es 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.

Al 31 de marzo de 2026 se ha cumplido con el plan de negocio del Fideicomiso.

El 1 de diciembre de 2024, Ares Real Estate 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).

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

El Fideicomiso busca lograr, con respecto a las Inversiones, en una base agregada, una tasa interna de retorno, antes de pagar la Comisión por Administración, la Distribución por Desempeño y los gastos a nivel del Fideicomiso, en un rango aproximado de entre 16% y 20%, misma que será calculada en Pesos. [1]

Las Inversiones se llevaron a cabo con la información disponible al momento de cada Inversión, misma que pudo estar sujeta a cambios y, por lo tanto, puede provocar variaciones en la tasa interna de retorno[1].

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

I. Metodología de cálculo del nivel de endeudamiento o apalancamiento

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

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

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

Estructura de la operación [bloque de texto]

Para el primer trimestre de 2026, no se realizaron cambios en torno a la Estructura de la Operación del Fideicomiso reportada en el Reporte Anual 2025.

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos.

Al 31 de marzo de 2026, los Tenedores del Fideicomiso han aportado: (i) el Monto de la Emisión Inicial, consistente en \$874,000,000 (ochocientos setenta y cuatro millones de Pesos 00/100 M.N.), (ii) la Primera Emisión Adicional, consistente en \$1,485,450,000 (mil cuatrocientos ochenta y cinco millones cuatrocientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.), (iii) la Segunda Emisión Adicional, consistente en \$242,750,000 (doscientos cuarenta y dos millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.), (iv) la Tercera Emisión Adicional, consistente en \$399,912,500 (trescientos noventa y nueve millones novecientos doce mil quinientos Pesos 00/100), (v) la Cuarta Emisión Adicional, consistente en \$149,937,500 (ciento cuarenta y nueve millones novecientos treinta y siete mil quinientos Pesos 00/100 M.N.), (vi) la Quinta Emisión Adicional, consistente en \$859,971,875 (ochocientos cincuenta y nueve millones novecientos setenta y un mil ochocientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.), (vii) la Sexta Emisión Adicional, consistente en \$174,965,625 (ciento sesenta y cuatro millones novecientos sesenta y cinco mil seiscientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.) 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 marzo de 2026, Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V., en su carácter de co-inversor 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 fondar su parte proporcional de la inversión realizada por el Fideicomiso en 2013 y en cumplimiento a las Llamadas de Capital Walton en 2014, 2015, 2016, 2017, 2020 y 2022.

Al 31 de marzo de 2026 el monto total de la inversión de los Tenedores y de Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V., asciende 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 marzo de 2026 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:

Clave de Cotización: **WSMXCK**

Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

	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.

Para el caso de Ares Real Estate México Equity CKD, S. de R.L. de C.V. el % se calcula sobre el Compromiso Walton 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.

Los ingresos generados por el Fideicomiso durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de marzo de 2026 provienen de intereses generados por la inversión en las Inversiones Permitidas (de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), cuyo monto ascendió a \$1,379,120. Además, se incurrieron en gastos de mantenimiento por \$2,234,339, los cuales se puede ver un mayor detalle en la Sección 4 “Reporte de los gastos de mantenimiento” del presente reporte trimestral.

Desempeño de los activos

- Al 31 de marzo de 2026, 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 una pérdida por un importe total de \$20,662 y una pérdida de valuación de \$9,152, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. 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.
- Al 31 de marzo de 2026, 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 \$2,004,870,139 y una pérdida derivada de la valuación de \$124,499,099, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. La metodología de valuación utilizada es el enfoque de ingresos (flujos de caja descontados).
- Al 31 de marzo de 2026, 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 \$5,333,377 y una utilidad derivada de la valuación de \$184,710, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. 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 marzo de 2026, 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 marzo de 2026, 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 \$460,114,918 y una utilidad derivada de la valuación de \$82,628, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. La metodología de valuación utilizada es el enfoque de costos que se asemeja al valor de mercado.
- Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en los otros fideicomisos de proyecto por un importe total de \$55,510,784 y una pérdida derivada de la valuación de \$18,014,133, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. 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).

Clave de Cotización: **WSMXCK**

Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

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.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre 2025, el Fideicomiso tiene las siguientes participaciones en los siguientes fideicomisos de proyectos:

Inversiones al 31 de marzo de 2026:

Inversiones	% Tenencia	Valor razonable Diciembre 31, 2025	Aportaciones patrimonio	Retornos patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable Marzo 31, 2026	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	-	-	(11,510)	(9,152)	(20,662)	1,718,457,579	3,586,910,214
WSC CKD Fideicomiso CIB/2652 (2)	100.00	2,140,309,525	-	(10,940,287)	(124,499,099)	2,004,870,139	1,878,878,721	557,367,882
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130	70.00	21,361,553	414,386	(16,627,271)	184,710	5,333,377	706,109,222	960,101,030
Fideicomiso CW Marcos CIB/2576	50.00	467,559,759	-	(7,527,469)	82,628	460,114,918	598,822,772	7,705,684
Otros		70,231,860	53,031	(32,788,240)	18,014,133	55,510,784	298,764,383	110,135,310
		-			(106,226,780)			
		2,699,462,697	467,417	(67,894,777)		2,525,808,557	6,155,677,839	6,879,027,102

(*) Incluyen distribuciones del Impuesto sobre la renta (ISR) a favor por un monto de \$343,641,161.

(**) Los retornos de patrimonio incluyen \$11,833,646, 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.

Inversiones al 31 de diciembre de 2025:

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

Inversiones	% Tenencia	Valor razonable Septiembre 31, 2025	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	(11,434)	-	-	11,434	-	1,718,457,579	3,586,898,704
WSC CKD Fideicomiso CIB/2652 (2)	100.00	2,209,732,331	-	-	(69,422,806)	2,140,309,525	1,878,878,721	546,427,595
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130	70.00	22,900,574	635,935	-	(2,174,957)	21,361,552	705,694,837	943,473,759
Fideicomiso CW Marcs CIB/2576	50.00	509,626,799	-	-	(42,067,040)	467,559,759	598,822,772	178,215
Otros		102,251,117	184,070	-	(32,203,327)	70,231,860	65,581,115	42,438,402
					(145,856,696)			
		2,844,499,388	820,005	-		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.

(**) 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.

Ares Real Estate México CKD Número F/6209								
Estados separados de situación financiera								
Al 31 de marzo de 2026 y 2025								
(Pesos)								
Activo		2026	2025		Pasivo		2026	2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	185,789,373	111,297,019		Cuentas por pagar	\$	20,687,814	1,113,870
Impuesto al valor agregado por recuperar		37,137,939	36,874,874					
Impuesto sobre la renta por distribuir a tenedores y fideicomitentes		221,008	432,102		Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		2,728,269,063	2,846,952,822
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		2,525,808,557	2,699,462,697					
					Compromisos y contingencias			
Total del activo	\$	2,748,956,877	2,848,066,692		Total del pasivo	\$	2,748,956,877	2,848,066,692

Clave de Cotización: **WSMXCK**

Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)			
Estados separados de flujos de efectivo			
Por los años terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025			
(Pesos)			
		2026	2025
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$	(106,850,113)	124,103,202
Partidas relacionadas con actividades de operación:			
Intereses a favor		(1,379,120)	(1,747,948)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta		231,886	71,501
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		106,226,780	(123,643,696)
Subtotal		(1,770,567)	(1,216,941)
Intereses cobrados		1,379,120	1,747,948
Impuestos por recuperar		(455,841)	(195,027)
Cuentas por pagar		19,573,944	-
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		(467,417)	(243,403)
Reembolso de fideicomisos de proyecto		56,465,001	(400,000)
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación		74,724,240	(307,423)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		74,724,240	(307,423)
Efectivo al inicio del período		111,297,019	123,130,778
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo		(231,886)	(71,501)
Efectivo al final del período	\$	185,789,373	122,751,854

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

- 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 CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple (CIBanco) (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) es fiduciario, a través del cual se realizará la operación de un hotel en Litibú, estado de Nayarit.

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso ha aportado \$100,441,991 y el retorno de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha es de \$54,657,066.

Durante el primer trimestre de 2026 el Fideicomiso no se realizó aportaciones y se realizaron retornos al patrimonio del CIB/3222 por \$10,869,831.

- 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. (la “Prestadora”).

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso ha aportado \$13,515,307 al patrimonio de Prestadora. Durante el primer trimestre de 2026 el Fideicomiso no realizó aportaciones ni retornos 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 CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple (CIBanco) (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

Financiero, como su causahabiente final) 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 marzo de 2026, el Fideicomiso ha aportado \$1,764,921,423, al patrimonio del Fideicomiso CIB/2652; asimismo, el retorno de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha es de \$502,710,816.

Durante el primer trimestre de 2026 el Fideicomiso no realizó aportaciones y se realizaron distribuciones al patrimonio del Fideicomiso CIB/2652 por \$70,456.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevaron 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistieron en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial de 78 departamentos en una sola fase. A la fecha se han vendido la totalidad de las unidades condominiales en dicho proyecto.

- 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 marzo de 2026, el Fideicomiso ha aportado \$26,381,617, al patrimonio del Fideicomiso CIB/2366; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso son de \$42,437,270.

Durante el primer trimestre de 2026 el Fideicomiso no realizó aportaciones al patrimonio del Fideicomiso CIB/2366 y no se realizaron retornos de patrimonio.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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% será invertido por el Fideicomiso Irrevocable Finsa CKD número F/2817 (antes F/307262) y el 2.03% restante será 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 marzo de 2026, la aportación por parte del Fideicomiso a dicho fideicomiso CIB/2082 es de \$314,128,419; asimismo, el retorno de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha es de \$404,904,061.

Durante el primer trimestre de 2026, el Fideicomiso no realizó aportaciones adicionales al fideicomiso CIB/2082 ni se realizaron

retornos al patrimonio.

- 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 marzo de 2026, 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 \$3,182,006,153.

Durante el primer trimestre de 2026 no se realizaron aportaciones adicionales al fideicomiso CIB/2082 y se realizaron retornos al patrimonio del fideicomiso por \$11,510.

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 CIBanco, (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 marzo de 2026 es de \$39,252,529; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$1,132.

Durante el primer trimestre de 2026 se realizaron aportaciones al fideicomiso CIB/2022 por \$53,031 y no se realizaron retornos de patrimonio al fideicomiso.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevará a cabo una inversión de oficinas e inversiones residenciales para venta.

- a) Para la inversión de oficinas 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa como fiduciario. La inversión consistió en el desarrollo de un complejo de oficinas 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 es que dichas aportaciones otorgaron 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevarán a cabo inversiones residenciales a través de otros sub-vehículos de inversión, para lo cual el fideicomiso CIB/2381 (con una participación del 100%) ha celebrado los siguientes contratos de Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales:

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

- Fideicomiso número CIB/2490 del cual CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 30 de junio de 2022, dicho desarrollo no había comenzado, por lo tanto se reversó la aportación del terreno.
- Fideicomiso número CIB/2382 del cual CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 2026 se encuentra desinvertido en su totalidad.
- Fideicomiso número CIB/2579 del cual CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 marzo de 2026 es de \$705,694,837; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$943,473,759.

Durante el primer trimestre de 2026 se realizaron aportaciones adicionales al CIB/2130 por \$414,386 y se realizaron retornos de patrimonio al Fideicomiso por \$16,627,271.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 será invertido por el socio desarrollador.

El 18 de diciembre de 2014 el Fideicomiso, en conjunto con el socio desarrollador, realizó 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 a condiciones. En abril del 2022 se firmó la escritura de venta por un valor de \$192,012,000.

Al 31 de marzo de 2026, 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 \$67,696,908.

Durante el primer trimestre de 2026 no se realizaron aportaciones y se realizaron retornos de patrimonio al fideicomiso por \$32,788,240.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

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 será invertido por el socio desarrollador.

Al 31 de marzo de 2026, 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 \$7,705,684.

Durante el primer trimestre de 2026 no se realizaron aportaciones y se realizaron retornos al patrimonio del fideicomiso por \$7,527,469.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), actúa como fiduciario. Este vehículo 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 al F/01057 (antes WSC Ficap Uno F/01057), al 31 de marzo de 2026 es de \$954,645,162; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha, es 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.

Al 31 de marzo de 2026 se ha cumplido con el plan de negocio del Fideicomiso.

Variación en saldo y en número de activos

Inversiones al 31 de marzo de 2026:

Inversiones	%	Valor razonable Diciembre 31, 2025	Aportaciones patrimonio	Retornos patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable Marzo 31, 2026	Cifras históricas acumuladas	
							Tenencia	Aportaciones
WSC CKD Fideicomiso F/01057	100.00	-	-	-	-	-	954,645,162	1,656,806,984
WSC CKD Fideicomiso CIB/2082 (1)	91.11	-	-	(11,510)	(9,152)	(20,662)	1,718,457,579	3,586,910,214
WSC CKD Fideicomiso CIB/2652 (2)	100.00	2,140,309,525	-	(10,940,287)	(124,499,099)	2,004,870,139	1,878,878,721	557,367,882
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130	70.00	21,361,553	414,386	(16,627,271)	184,710	5,333,377	706,109,222	960,101,030
Fideicomiso CW Marcos CIB/2576	50.00	467,559,759	-	(7,527,469)	82,628	460,114,918	598,822,772	7,705,684
Otros		70,231,860	53,031	(32,788,240)	18,014,133	55,510,784	298,764,383	110,135,310
		-			(106,226,780)			
		2,699,462,697	467,417	(67,894,777)		2,525,808,557	6,155,677,839	6,879,027,102

(*) Incluyen distribuciones del Impuesto sobre la renta (ISR) a favor por un monto de \$343,641,161.

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

(**) Los retornos de patrimonio incluyen \$11,833,646, 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.

Inversiones al 31 de diciembre de 2025:

Inversiones	% Tenencia	Valor razonable Septiembre 31, 2025	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	(11,434)	-	-	11,434	-	1,718,457,579	3,586,898,704
WSC CKD Fideicomiso CIB/2652 (2)	100.00	2,209,732,331	-	-	(69,422,806)	2,140,309,525	1,878,878,721	546,427,595
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130	70.00	22,900,574	635,935	-	(2,174,957)	21,361,552	705,694,837	943,473,759
Fideicomiso CW Marcos CIB/2576	50.00	509,626,799	-	-	(42,067,040)	467,559,759	598,822,772	178,215
Otros		102,251,117	184,070	-	(32,203,327)	70,231,860	65,581,115	42,438,402
					(145,856,696)			
		2,844,499,388	820,005	-		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.

(**) 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.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Al cierre del primer trimestre de 2026, el Fideicomiso cuenta con las siguientes inversiones:

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Activo	Nivel de cumplimiento
F/01057	Desinvertido
CIB/2082	Desinvertido
CIB/2652	Activo Vigente
CIB/ 2130	Activo Vigente
CIB/ 2164	Activo Vigente
CIB/2366	Desinvertido

Representan inversiones de capital en activos y proyectos inmobiliarios vigentes.

Garantías sobre los activos

Existe una Garantía Hipotecaria respecto del contrato de crédito de noviembre 2022, por un monto de \$100 millones de dólares sobre el inmueble Hotel Conrad Punta de Mita.

Cargas y limitaciones

Existe una Garantía Hipotecaria respecto del contrato de crédito de noviembre 2022, por un monto de \$100 millones de dólares sobre el inmueble Hotel Conrad Punta de Mita.

Un resumen de la posición de efectivo del Fideicomiso al 31 de marzo de 2026 se presenta a continuación:

Fuentes y Aplicaciones de Efectivo de Ares Real Estate México CKD Número F/6209 March 31, 2026	
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	103,468,782
Reembolsos de ISR (SIEFORES)	20,490,388
Reembolsos de IVA	74,947,271
TOTAL DE FUENTES	642,479,064
Gastos de Inversión:	
Inversión 1: Inversión Hotelera 1	(683,951,934)
Inversión 2: Inversión Residencial 1	158,167,792
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	(9,845,555)
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	- 2,676,066
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	34,896,402
Fideicomiso de Gastos	39,264,620
Total de Gastos de Inversión	(419,574,175)

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

SALDO EN CAJA DESPUÉS DE INVERSIONES	1,062,053,240
Gastos:	
Gastos de la Emisión Inicial	62,440,304
Comisión por administración	702,438,004
Otros Gastos de Administración	39,123
Gastos de Mantenimiento	78,146,483
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,716,648
Impuestos	4,538,441
Comisiones Bancarias	614,652
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	17,573,291
Total de Gastos	876,506,946
SALDO EN CAJA DESPUÉS DE GASTOS E IMPUESTOS	185,546,287

CAJA DISPONIBLE	
Caja invertida en Bancomer & Santander	99,177,253
Saldo en cuentas de cheque	86,369,035
TOTAL DE CAJA	185,546,288

Reconciliación de gastos

Total de gastos	876,636,445
IVA Pagado	96,274,200
Gastos netos de IVA	780,362,245

Según estados financieros

Total de gastos	771,724,805
Gastos no pagados	(6,606,774)
ISR Retenido Por Intereses Generados	10,716,648
Impuestos	4,538,441
Pagos anticipados	(10,874)
Gastos netos de IVA	780,362,245

Resumen de las Inversiones y Reinversiones del Fideicomiso realizadas durante el periodo que se reporta.

Durante el periodo que comprende el primer trimestre de 2026, el Fideicomiso realizó las siguientes inversiones:

i.1) Inversiones Bancarias.

Durante el primer trimestre de 2026, el Fideicomiso devengó ingresos por intereses de \$1,379,120.

Al 31 de marzo de 2026, los equivalentes de efectivo se integran de la siguiente manera:

Institución	Tasa anual promedio	Vencimiento	Saldo	Tipo de operación
BBVA Bancomer, S. A.	5.79%	Diario	\$ 73,882,326	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	15,552,548	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.44%	Diario	8,744,553	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	729,508	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	174,323	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	94,006	Valores gubernamentales
Total de inversiones en valores			99,177,264	
Otras cuentas bancarias			86,612,109	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo			\$ 185,789,373	

i.2) Inversiones a través de los Vehículos de Inversión.

Al cierre del primer trimestre de 2026, el Fideicomiso cuenta con las inversiones que se indican en la sección iii.2) CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN inciso b) Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones, dichas inversiones se presentan al valor razonable estimado por valuador independiente y revisado y aprobado por la Administración del Fideicomiso, como sigue:

- Al 31 de marzo de 2026, 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 una pérdida por un importe total de \$20,662 y una pérdida de valuación de \$9,152, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. 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.
- Al 31 de marzo de 2026, 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 \$2,004,870,139 y una pérdida derivada de la valuación de \$124,499,099, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. La metodología de valuación utilizada es el enfoque de ingresos (flujos de caja descontados).
- Al 31 de marzo de 2026, 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 \$5,333,377 y una utilidad derivada de la valuación de \$184,710, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. 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 marzo de 2026, 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 marzo de 2026, 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 \$460,114,918 y una utilidad derivada de la valuación de \$82,628, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. La metodología de valuación utilizada es el enfoque de costos que se asemeja al valor de mercado.
- Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en los otros fideicomisos de proyecto por un importe total de \$55,510,784 y una pérdida derivada de la valuación de \$18,014,133, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. 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.

Resumen de los ingresos recibidos por el Fideicomiso durante el periodo que se reporta.

Durante el primer trimestre de 2026, el Fideicomiso tuvo ingresos por intereses por la cantidad de \$1,428,159.

Resumen de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o Vehículo de Inversión, respectivo.

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

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 marzo de 2026:

WSC CKD FIDEICOMISO LITIBU CIB/2652

- Monto del Préstamo: Hasta US\$100,000,000.
 - Monto Dispuesto: US\$100,000,000.
 - Monto Adeudado: US\$86,098,403.
 - 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 Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
 - Garantías: Garantía Hipotecaria
-
- 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\$3,500,000
 - Monto Adeudado: 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: 48 meses.
- Fecha de Vencimiento: 6 de junio de 2025.
- 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

Clave de Cotización: **WSMXCK**

Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

ii) Desempeño de los valores emitidos.

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso ha realizado Distribuciones en efectivo a los Tenedores por la cantidad de \$3,909,560,133 y al Fideicomitente por \$195,439,867, ambas correspondientes a reembolsos de capital.

Adicionalmente, el Fideicomiso ha realizado Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomitente por un total de \$306,951,818 (trescientos seis millones novecientos cincuenta y un mil ochocientos dieciocho Pesos 00/100 M. N.), correspondientes a distribuciones de I.S.R. a favor generado durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024, 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013, mediante la emisión de las constancias respectivas.

Desempeño de los valores emitidos		<i>Fórmulas</i>
Contribuciones a Tenedores	4,331,967,969	<i>Es la razón de Contribuciones menos Distribuciones y el número de Títulos en circulación Valor de Mercado entre número de Títulos en circulación</i>
Distribuciones a Tenedores	3,909,560,133	
Valor de mercado de WSMXCK 13	2,846,520,720	
Número de Títulos en Circulación	676,886	
Valor Nominal por Título	624	
Valor de Mercado por Título (Saldo Insoluto)	3,838.449854	

iii) Contratos y acuerdos.

iii.1) CONTRATO DE FIDEICOMISO.

Constitución-

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 y el segundo convenio modificatorio de fecha 24 de enero de 2020, el “Fideicomiso”) para la emisión de 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 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 se aprobó la extensión de la Fecha de Vencimiento de la Emisión por un año, es decir, al 11 de octubre de 2024, 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, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024.

Con fecha 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%.

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. (en adelante “Ares Equity”).

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

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 Cibanco, S.A., I.B.M., como causahabiente Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final).

Monto máximo de la emisión-

El monto máximo de la emisión, considerando las llamadas de capital, es de \$4,370,000,000.

Llamadas de capital-

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una llamada de capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos.

Administrador-

Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (en adelante “el Administrador”).

El 03 de abril de 2025, se celebraron las resoluciones y protocolizaciones relevantes al cambio de denominación del Administrador.

Representante común-

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

Patrimonio del fideicomiso-

El patrimonio del Fideicomiso (el “Patrimonio del Fideicomiso”) se conforma o conformará 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 al 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, cualquier 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 del Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; (f) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso; (g) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Emisiones de Certificados, de 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, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades or incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

Actividad-

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. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

- (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;
- (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”);
- (e) 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;
- (f) Mantener y conservar la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso;
- (g) Celebrar y firmar y, en caso de ser necesario, sustituir cada título;
- (h) Realizar inversiones de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (i) Llevar a cabo llamadas de capital y las emisiones de certificados de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (j) Llevar a cabo la desinversión del patrimonio de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (k) Pagar, con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso y los documentos de la emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, hacer distribuciones a los tenedores conforme a los términos del contrato de Fideicomiso, pagar los gastos de emisión, pagar los gastos de mantenimiento, pagar los gastos de inversión y pagar la comisión por Administración;
- (l) 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;
- (m) Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso en inversiones permitidas;
- (n) 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 relación con los financiamientos obtenidos por el Fideicomiso o por los vehículos de inversión.
- (o) El Fideicomiso no cuenta con empleados, por lo que no está sujeto a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere el son proporcionados por Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. a cambio de la comisión por administración.

iii.2) CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN.

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

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

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, 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 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.

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.

Con fecha 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%.

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

A continuación, un resumen de las inversiones realizadas por el Fideicomiso a la fecha:

- 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 CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple (CIBanco) (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) es fiduciario, a través del cual se realizará la operación de un hotel en Litibú, estado de Nayarit.

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso ha aportado \$100,441,991 y el retorno de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha es de \$54,657,066.

Durante el primer trimestre de 2026 el Fideicomiso no se realizaron aportaciones y se realizaron retornos al patrimonio del CIB/3222 por \$10,869,831.

- 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. (la “Prestadora”).

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso ha aportado \$13,515,307 al patrimonio de Prestadora.

Durante el primer trimestre de 2026 el Fideicomiso no realizó aportaciones ni retornos 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 CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple (CIBanco) (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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.

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso ha aportado \$1,764,921,423, al patrimonio del Fideicomiso CIB/2652; asimismo, el retorno de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha es de \$502,710,816.

Durante el primer trimestre de 2026 el Fideicomiso no realizó aportaciones y se realizaron distribuciones al patrimonio del Fideicomiso CIB/2652 por \$70,456.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevaron 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistieron en la adquisición de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial de 78 departamentos en una sola fase. A la fecha se han vendido la totalidad de las unidades condominiales en dicho proyecto.

- 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 marzo de 2026, el Fideicomiso ha aportado \$26,381,617, al patrimonio del Fideicomiso CIB/2366; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso son de \$42,437,270.

Durante el primer trimestre de 2026 el Fideicomiso no realizó aportaciones al patrimonio del Fideicomiso CIB/2366 y no se realizaron retornos de patrimonio.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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% será invertido por el Fideicomiso Irrevocable Finsa CKD número F/2817 (antes F/307262) y el 2.03% restante será 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 CIBanco, (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 marzo de 2026, la aportación por parte del Fideicomiso a dicho fideicomiso CIB/2082 es de \$314,128,419; asimismo, el retorno de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha es de \$404,904,061.

Durante el primer trimestre de 2026, el Fideicomiso no realizó aportaciones adicionales al fideicomiso CIB/2082 ni se realizaron retornos al patrimonio.

- b. El 9 de diciembre de 2014, el Fideicomiso realizó nuevamente aportaciones al fideicomiso CIB/2082 para la adquisición del 47.97% de

Clave de Cotización: **WSMXCK**

Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

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 marzo de 2026, 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 \$3,182,006,153.

Durante el primer trimestre de 2026 no se realizaron aportaciones adicionales al fideicomiso CIB/2082 y se realizaron retornos al patrimonio del fideicomiso por \$11,510.

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 CIBanco, (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 marzo de 2026 es de \$39,252,529; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$1,132.

Durante el primer trimestre de 2026 se realizaron aportaciones al fideicomiso CIB/2022 por \$53,031 y no se realizaron retornos de patrimonio al fideicomiso.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevará a cabo una inversión de oficinas e inversiones residenciales para venta.

a) Para la inversión de oficinas 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa como fiduciario. La inversión consistió en el desarrollo de un complejo de oficinas 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 es que dichas aportaciones otorgaron 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) actúa como fiduciario. En este fideicomiso se llevarán a cabo inversiones residenciales a través de otros sub-vehículos de inversión, 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) también actúa como fiduciario; dichas inversiones consistirán en la adquisición

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

de un terreno para el desarrollo de un complejo residencial al sur de la Ciudad de México, en la zona de Pedregal. Al 30 de junio de 2022, dicho desarrollo no había comenzado, por lo tanto se reverso la aportación del terreno.

- Fideicomiso número CIB/2382 del cual CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 2026 se encuentra desinvertido en su totalidad.
- Fideicomiso número CIB/2579 del cual CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 marzo de 2026 es de \$705,694,837; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha son de \$943,473,759.

Durante el primer trimestre de 2026 se realizaron aportaciones adicionales al CIB/2130 por \$414,386 y se realizaron retornos de patrimonio al Fideicomiso por \$16,627,271.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 será invertido por el socio desarrollador.

El 18 de diciembre de 2014 el Fideicomiso, en conjunto con el socio desarrollador, realizó 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 a condiciones. En abril del 2022 se firmó la escritura de venta por un valor de \$192,012,000.

Al 31 de marzo de 2026, 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 \$67,696,908.

Durante el primer trimestre de 2026 no se realizaron aportaciones y se realizaron retornos de patrimonio al fideicomiso por \$32,788,240.

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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 será invertido por el socio desarrollador.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Al 31 de marzo de 2026, 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 \$7,705,684.

Durante el primer trimestre de 2026 no se realizaron aportaciones y se realizaron retornos al patrimonio del fideicomiso por \$7,527,469.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), actúa como fiduciario. Este vehículo 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 al F/01057 (antes WSC Ficap Uno F/01057), al 31 de marzo de 2026 es de \$954,645,162; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esa misma fecha, es 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.

Al 31 de marzo de 2026 se ha cumplido con el plan de negocio del Fideicomiso.

Valuación [bloque de texto]

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 la 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/6209 desde el año 2013.
- 414 Capital es uno de los 16 miembros corporativos internacionales 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.
- 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

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

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 marzo de 2026, el valor del Certificado de Capital de Desarrollo del Fideicomiso con clave WSMXCK 13 fue de \$3,838.449854.



Reporte público y resumido de valuación trimestral – TT 2026

Abril 2026

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/6209 (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 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 independiente ²	MXN 3,838.449854
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	MXN 3,838.449854

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 marzo de 2026, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 3,838.45 (tres mil ochocientos treinta y ocho 45/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	Total
Valor en libros	2,525,808,557.29
Valor ajustado	2,525,808,557.29

Activos netos atribuibles a los tenedores ¹	Por certificado ⁴	# certificados	Total ⁴
Valor en libros	3,838.449854	676,886	2,598,192,967.86
Valor ajustado	3,838.449854	676,886	2,598,192,967.86

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 3,838.449854**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 3,838.449854**

Balance Pro-forma ajustado⁴

Activo		Pasivo	
F Efectivo	185,789,373.00	F Ares Real Estate México CKD Managers	-
F Otras cuentas por cobrar	-	F Distribución por desempeño	-
F IVA por recuperar	37,137,939.00	F Cuentas por pagar	20,687,814.00
A Inversión en fid. de proyecto no consolidables	2,525,808,557.29		

		Activos netos atribuibles a los tenedores	2,728,048,055.29
Total activos	2,748,735,869.29	Total Pasivo y patrimonio	2,748,735,869.29

Sensibilización de valuación⁵

Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	Valor activo	Valor certificado ⁴	Var.
Valor base	2,525,808,557.29	3,838.449854	0.00%
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables (val. al alza esc. 1)	2,639,324,311.44	3,998.170109	+4.16%
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables (val. a la baja esc. 1)	2,416,996,270.85	3,685.347527	-3.99%
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables (val. al alza esc. 2)	2,881,428,488.68	4,338.818339	+13.04%
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables (val. a la baja esc. 2)	2,212,595,434.64	3,397.749089	-11.48%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ²	Activos atribuibles a tenedores ⁴
Trimestre actual	2026.Q1	676,886	3,838.449854	2,598,192,967.86
Trimestre Previo 1	2025.Q4	676,886	4,005.144639	2,711,026,333.92
Trimestre Previo 2	2025.Q3	676,886	4,210.628905	2,850,115,756.97
Trimestre Previo 3	2025.Q2	676,886	4,400.394568	2,978,565,477.70

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" (fija) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

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 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 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 decrecienta 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 13 ³	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 alicuota 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 Reporte 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:	Reporte financiero exclusivamente
Identidad del valuador:	414 Capital
Fecha de reporte:	Favor de referirse a la página 1 del presente reporte
Fecha de valuación:	
Conclusión de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
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")

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

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 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")

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

— *“Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pomenorizada 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 Fideiuario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializaran, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fideiuario 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 de 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.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

Durante el primer trimestre de 2026 se incurrió en Gastos de Mantenimiento por una cantidad que asciende a \$2,234,339 de conformidad con el desglose presentado en la siguiente tabla.

Asimismo, y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, durante el primer trimestre de 2026, no se incurrió en la Comisión por Administración. Durante el Periodo de Inversión, dicha Comisión se determina como el 1.75% anual del Monto Neto Comprometido, la cual devengará de forma trimestral y se pagará por trimestres vencidos. Una vez concluido el Periodo de Inversión, el cual fue declarado concluido el 13 de enero de 2017, la Comisión por Administración se determina como el 1.75% anual del Monto Neto Invertido, la cual se devengará de forma trimestral y se pagará por trimestres vencidos. 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 se modificó del 1.75% al 0.35%, 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, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024. 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%.

Concepto	Proveedor	1T 2026
Gastos de Mantenimiento:		
Valuación Cecades	Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V.	14,860
Honorarios Fiduciarios	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple	747,238
Cuota anual de mantenimiento	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.	511,000
Comisión	Comisión Nacional Bancaria y de Valores	590,182
Gastos notariales	Cecilio González Marquez	8,103
Honorarios de auditores	KPMG Cárdenas Dosal S. C.	360,358
Comisiones Bancarias	BBVA Bancomer, S.A.	2,597
Subtotal Gastos de Mantenimiento:		2,234,339
Otros Gastos:		
Pérdida (Utilidad) Cambiaria		11,199
Subtotal Otros Gastos:		11,199
TOTAL		2,245,538
-		
Menos:		
Gastos no pagados		1,675
Más:		
IVA Pagado		263,065
ISR Retenido Por Intereses Generados		192,776
-		
-		
PAGOS EFECTUADOS		2,699,704

Nota: El monto de la Provisión de Distribución por Desempeño es estimado por el Administrador bajo el supuesto que se desinvierten todas las inversiones al valor de avalúo del Valuador Independiente al fin del periodo y que se distribuyan los recursos de dichas desinversiones de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso. Dicho valor podrá variar en el futuro, por lo que no hay garantía de cuál será el monto de Distribución de Desempeño real.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Información relevante del periodo [bloque de texto]

Durante el primer trimestre de 2026 se publicaron los siguientes eventos relevantes a través de Emisnet: en términos de lo dispuesto por el artículo 50, fracciones VII a X, y antepenúltimo párrafo de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, para su difusión al público inversionista.

Asimismo, se hace constar que durante el periodo reportado, no existieron cambios relevantes en información reportada con anterioridad, relativa a (i) factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los bienes, derechos o activos; (ii) términos y condiciones del contrato de fideicomiso o cualquier otro contrato relevante para la operación; (iii) incumplimiento alguno con el contrato de fideicomiso o cualquier otro contrato relevante para la operación; (iv) procedimientos legales pendientes en contra del Administrador, Fiduciario, o cualquier otro tercero relevante para los Tenedores, o procedimientos que puedan ser ejecutados por autoridades gubernamentales; (v) procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por el presente reporte; (vi) deudores relevantes; (vii) nombre, forma de organización, experiencia del Administrador; y (viii) términos y condiciones de las obligaciones de otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otro.

Durante el primer trimestre 2026 no se publicaron eventos relevantes.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso [bloque de texto]

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 marzo de 2026, 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 [bloque de texto]

Durante el primer trimestre 2026 no se celebraron asambleas de tenedores.

Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

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.

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

Para el primer trimestre de 2026 no se celebraron operaciones con personas relacionadas distintas a las reportadas en el reporte anual, las cuales continúan realizándose en el curso normal del negocio de conformidad con la vigencia señalada para dichas operaciones. En términos de las Normas Internacionales de Información Financiera “International Financial Reporting Standards” que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “International Accounting Standards Board”, no existe alguna otra transacción que sea considerada como operación con partes relacionadas. Tampoco se realizaron operaciones durante el periodo que se reporta en donde haya existido algún conflicto de interés.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISO IRREVOCABLE
ARES REAL ESTATE MÉXICO CKD F/6209

Clave de cotización:

WSMXCK

Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:

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, (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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.

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

SERIES:13

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:

2026-03-31

Periodo cubierto por los estados financieros:

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO 2026

Descripción de la moneda de presentación:

MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:

MILES DE PESOS

Estados financieros del fideicomiso consolidado:

No

Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:

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. (en adelante "Ares Equity"). 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).

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Número de Fideicomiso: F6209

Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto: Si

Número de Trimestre: 1

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

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

La preparación de los estados financieros separados de acuerdo con la NIC 34, requiere del uso de ciertas estimaciones contables críticas. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros separados

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	185,789,000	111,297,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	37,138,000	36,875,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	221,000	432,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	223,148,000	148,604,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	223,148,000	148,604,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	2,525,808,000	2,699,462,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	2,525,808,000	2,699,462,000
Total de activos	2,748,956,000	2,848,066,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	20,688,000	1,115,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	20,688,000	1,115,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Total de pasivos circulantes	20,688,000	1,115,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	20,688,000	1,115,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	124,791,000	136,624,000
Utilidades acumuladas	2,603,477,000	2,710,327,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	2,728,268,000	2,846,951,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	2,728,268,000	2,846,951,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	2,748,956,000	2,848,066,000

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-03-31
Resultado de periodo [resumen]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	(106,227,000)	123,644,000
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	(106,227,000)	123,644,000
Gastos de administración y mantenimiento	2,234,000	1,360,000
Otros ingresos	0	0
Otros gastos	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(108,461,000)	122,284,000
Ingresos financieros	1,611,000	1,820,000
Gastos financieros	0	0
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(106,850,000)	124,104,000
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(106,850,000)	124,104,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(106,850,000)	124,104,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(106,850,000)	124,104,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(106,850,000)	124,104,000
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	(106,850,000)	124,104,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(106,850,000)	124,104,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(106,850,000)	124,104,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	(1,379,000)	(1,748,000)
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	(456,000)	(196,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	19,573,000	(243,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Disminución (incremento) derechos de cobro	0	0
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	0	0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	106,227,000	(123,644,000)
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	123,965,000	(125,831,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	17,115,000	(1,727,000)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	56,465,000	(400,000)
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	1,379,000	1,748,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	(467,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	74,492,000	(379,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-03-31
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	74,492,000	(379,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	74,492,000	(379,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	111,297,000	123,130,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	185,789,000	122,751,000

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

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	136,624,000	2,710,327,000	0	0	2,846,951,000	0	2,846,951,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	(106,850,000)	0	0	(106,850,000)	0	(106,850,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	(106,850,000)	0	0	(106,850,000)	0	(106,850,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	11,833,000	0	0	0	11,833,000	0	11,833,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(11,833,000)	(106,850,000)	0	0	(118,683,000)	0	(118,683,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	124,791,000	2,603,477,000	0	0	2,728,268,000	0	2,728,268,000

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

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	152,451,000	2,986,524,000	0	0	3,138,975,000	0	3,138,975,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	124,104,000	0	0	124,104,000	0	124,104,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	124,104,000	0	0	124,104,000	0	124,104,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	15,827,000	0	0	0	15,827,000	0	15,827,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(15,827,000)	124,104,000	0	0	108,277,000	0	108,277,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	136,624,000	3,110,628,000	0	0	3,247,252,000	0	3,247,252,000

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	86,612,000	28,756,000
Total efectivo	86,612,000	28,756,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	99,177,000	82,541,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	99,177,000	82,541,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	185,789,000	111,297,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	2,525,808,000	2,699,462,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	2,525,808,000	2,699,462,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	20,688,000	1,115,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	20,688,000	1,115,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,748,956,000	2,848,066,000
Pasivos	20,688,000	1,115,000
Activos (pasivos) netos	2,728,268,000	2,846,951,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	223,148,000	148,604,000
Pasivos circulantes	20,688,000	1,115,000
Activos (pasivos) circulantes netos	202,460,000	147,489,000

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Ingresos por dividendos	0	0
Ingresos por intereses	0	0
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	(106,227,000)	123,644,000
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	(106,227,000)	123,644,000
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]		
Comisión por servicios de representación	0	0
Comisión por administración	0	0
Honorarios	0	0
Impuestos	0	0
Seguros y garantías	0	0
Cuotas y derechos	0	0
Publicidad	0	0
Depreciación y amortización	0	0
Gastos de mantenimiento	2,234,000	1,360,000
Intereses a cargo	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	0	0
Total de gastos de administración y mantenimiento	2,234,000	1,360,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	1,379,000	1,748,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	232,000	72,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	1,611,000	1,820,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	0	0
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

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

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

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

Empleo de estimaciones y juicios-

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– Inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables.
- ii– Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

(variables no observables).

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.

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Las operaciones realizadas con la parte relacionada por los periodos terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluyen principalmente honorarios por administración con Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. de C.V.. Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no generó un gasto con partes relacionadas.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

El saldo por pagar a Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. corresponde principalmente a las operaciones antes mencionadas, no genera intereses ni tiene vencimiento específico. Al 31 de marzo de 2026 y 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 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.

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, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024.

Con fecha 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 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.

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

Los honorarios por servicios de auditoría de estados financieros son de \$396,508 (más IVA).

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

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 del Fideicomiso son autorizados por:

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

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

No aplica

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

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.

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.

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

Las políticas contables significativas aplicadas de manera consistente en la preparación de los estados financieros separados son las siguientes:

a) 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.

a) *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.

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

i. *Clasificación-*

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en fideicomisos de proyectos y activos netos atribuibles a los Tenedores y 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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso tiene inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables.

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 prorata. De acuerdo con lo que indica la IAS 32, una participación proporcional se determina mediante: i) dividir los activos netos de la entidad al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros.

ii. Reconocimiento-

Los pagos provisionales que el Fideicomiso reciba de sus inversiones en fideicomisos de proyecto (activos financieros) los compensará contra el Activo neto Atribuible a los Tenedores y Fideicomitentes (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los 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.

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.

c) Instrumentos financieros-

(i) Activos financieros no derivados-

Inicialmente el Fideicomiso reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Fideicomiso tiene los siguientes activos financieros no derivados:

Efectivo 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.

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”, IAS 17 “Arrendamientos”, mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de IAS 2 “Inventarios” o el valor en uso en IAS 36 “Deterioro del Valor de los Activos”.

d) Activos por impuestos a favor-

Los activos por impuestos a favor representan el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) pagado.

e) 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.

f) Provisiones-

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.

g) Costos de emisión-

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

h) 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.

i) 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.

En ningún caso, el Fiduciario será responsable del cálculo o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente, eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

j) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; y la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones.

k) Activos netos atribuibles a los Tenedores y 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.

l) 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.

m) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros separados.

El fideicomiso evalúa periódicamente las probabilidades de que las contingencias se materialicen para que, en su caso, se reconozca un pasivo. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

El Fideicomiso no obtuvo préstamo o financiamiento alguno en forma directa, sin embargo, se obtuvieron préstamos a través de los fideicomisos y Sub-fideicomisos de proyecto, en los que contrató instrumentos financieros derivados, tales como opciones de tasas de interés conocidas como “Caps”, para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés. La política del Fideicomiso es no realizar operaciones con carácter especulativo con instrumentos financieros derivados.

A continuación, se presenta un resumen de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso a través de los fideicomisos y Sub-fideicomisos de proyecto al 31 de marzo de 2026:

- A. 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 82 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.

- B. El 9 de febrero de 2018, se obtuvieron tres 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 a \$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 19 de marzo de 2021, se han dispuesto de la totalidad de las líneas de crédito en dólares. 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.

Estos dos créditos se liquidaron en su totalidad el 30 de noviembre de 2022, con los recursos derivados de una nueva línea de crédito con el contrato de apertura firmada el 23 de noviembre de 2022.

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 marzo de 2026. Al cierre del 31 de marzo de 2026 se dispuso la línea de crédito en su totalidad, el saldo de la deuda a esta fecha es de USD\$86,098,403.

- C. 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 THIE+ 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 31 de marzo de 2026 el crédito está totalmente liquidado.
- D. El 31 de octubre de 2016, se obtuvo un crédito pre puente en el fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso CIB/2367 por la cantidad de \$19,392,000 el cual fue liquidado el 25 de enero de 2017. En esa misma fecha, se obtuvo una línea bancaria de crédito con garantía hipotecaria hasta por la cantidad de \$96,961,350 y vencimiento al 25 de enero de 2020. Al 30 de septiembre de 2018 se había dispuesto de \$72,943,586, cantidad que fue liquidada durante el cuarto trimestre de 2018. Este crédito está totalmente liquidado.

- E. El 20 de noviembre de 2015, se obtuvo una línea bancaria de crédito en el fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso CIB/2186 hasta por la cantidad de US\$28,000,000. Al 31 de marzo de 2020 se ha dispuesto de US\$13,500,000 y \$271,000,000. Por este crédito, dicho fideicomiso de proyecto contrató, para la primera, segunda y tercera disposición en dólares, una Operación de Opción (CAP) con vigencia al 30 de septiembre de 2019, 30 de septiembre de 2020 y 26 de noviembre de 2020, respectivamente; para la primera y segunda disposición en pesos contrató un CAP con vigencia al 31 de julio y 17 de agosto de 2020, respectivamente. Este crédito se liquidó en su totalidad con los recursos derivados de la venta del edificio realizada el 26 de noviembre de 2019.
- F. El 11 de noviembre de 2014, se obtuvo un crédito en el fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso CIB/2018 en conjunto con el socio por las cantidades de US\$13,700,000 y US\$65,500,000 para la adquisición de un portafolio de inmuebles para uso industrial, como se mencionó anteriormente. Este crédito fue liquidado el 9 de diciembre de 2014 mediante otro crédito cruzado con tres instituciones financieras por un importe de US\$67,906,800, el cual fue pagado anticipadamente en diciembre de 2017 a través de un crédito sindicado con una institución financiera por US\$67,300,000 con vencimiento el 7 de diciembre de 2022. Por este crédito, durante el mes de febrero de 2018, se contrató una cobertura de tasa tipo “CAP”, con vigencia al 14 de diciembre de 2020.

Con los recursos obtenidos de la venta de inmuebles realizada el 20 de noviembre de 2019, se pagó por anticipado el saldo de este crédito.

- G. El 9 de diciembre de 2014, los fideicomisos de proyecto denominados fideicomisos CIB/2019, CIB/2103, CIB/2104 y CIB/2141 firmaron un contrato de crédito cruzado con tres instituciones financieras para la adquisición de un portafolio de inmuebles para uso industrial y reserva territorial, como se mencionó anteriormente, por la cantidad de US\$166,093,200, el cual fue pagado anticipadamente en diciembre de 2017 a través de un crédito sindicado con una institución financiera por US\$172,700,000 con vencimiento el 7 de diciembre de 2022. Por este crédito, durante el mes de febrero de 2018, se contrató una cobertura de tasa tipo “CAP”, con vigencia al 14 de diciembre de 2020.

Con los recursos obtenidos de la venta de inmuebles realizada el 20 de noviembre de 2019, se pagó por anticipado el saldo de este crédito.

- H. 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.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

No aplica

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

Al 31 de marzo de 2026, 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.	5.79%	Diario	\$ 73,882,326	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	15,552,548	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.44%	Diario	8,744,553	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	729,508	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	174,323	Valores gubernamentales
BBVA Bancomer, S. A.	6.02%	Diario	<u>94,006</u>	Valores gubernamentales
Total de inversiones en valores			99,177,264	
Otras cuentas bancarias			<u>86,612,109</u>	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo			\$ 185,789,373 =====	

Al 31 de diciembre de 2025, 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 =====	

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Los intereses generados por las inversiones por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2026 y 2025 ascendieron a \$1,379,120 y \$1,747,948 respectivamente.

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

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

Ares Real Estate México CKD Número F/6209 (antes F/1685)			
Estados separados de flujos de efectivo			
Por los años terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025			
(Pesos)			
		2026	2025
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$	(106,850,113)	124,103,202
Partidas relacionadas con actividades de operación:			
Intereses a favor		(1,379,120)	(1,747,948)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta		231,886	71,501
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		106,226,780	(123,643,696)
Subtotal		(1,770,567)	(1,216,941)
Intereses cobrados		1,379,120	1,747,948
Impuestos por recuperar		(455,841)	(195,027)
Cuentas por pagar		19,573,944	-
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		(467,417)	(243,403)
Reembolso de fideicomisos de proyecto		56,465,001	(400,000)
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación		74,724,240	(307,423)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		74,724,240	(307,423)
Efectivo al inicio del período		111,297,019	123,130,778
Efecto de tipo de cambio sobre efectivo		(231,886)	(71,501)
Efectivo al final del período	\$	185,789,373	122,751,854

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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”.
Disponible para adopción opcional/fecha de entrada en vigor diferida indefinidamente	Venta o Contribución de Activos entre un Inversor 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.

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

No aplica

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

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 marzo de 2026:

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

- Monto del Préstamo: Hasta US\$100,000,000.
- Monto Dispuesto: US\$100,000,000.
- Monto Adeudado: US\$86,098,403.
- 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\$3,500,000
- Monto Adeudado: 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
- 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: 48 meses.
- Fecha de Vencimiento: 6 de junio de 2025.
- 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.
- Monto Dispuesto: \$358,202,149.
- Monto Adeudado: 0.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

- Plazo de Vigencia: 82 meses a partir de la firma del contrato.
- Fecha de Vencimiento: 15 de marzo de 2025
- Institución Otorgante del Préstamo: Banco Santander (México), S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México.
- Garantías: Garantía Hipotecaria.

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

No aplica

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

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 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, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024. Con fecha 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%.

Se estima que de acuerdo con el valor de los activos al 31 de marzo de 2026 y 2025 tomando en cuenta los valores presentados por el Valuador, no se generó un pasivo por concepto de Distribución por Desempeño.

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

- El Fideicomiso tiene compromisos con Ares Real Estate México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.
- 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 marzo de 2026 y 2025, 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 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, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024. Con fecha 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%.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

Administración del riesgo de crédito

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

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

No aplica

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

No aplica

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

El Fideicomiso no obtuvo préstamo o financiamiento alguno en forma directa, sin embargo, se obtuvieron préstamos a través de los fideicomisos y Sub-fideicomisos de proyecto, en los que contrató instrumentos financieros derivados, tales como opciones de tasas de interés conocidas como “Caps”, para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés. La política del Fideicomiso es no realizar operaciones con carácter especulativo con instrumentos financieros derivados.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados en los fideicomisos de proyecto con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos derivados se reconoce en el resultado integral de financiamiento.

- A. 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 82 meses a partir de la firma del contrato. Hasta el 30 de septiembre 2022 se había dispuesto de \$358,202,149, este importe fue totalmente liquidado durante el tercer trimestre de 2022.
- B. El 9 de febrero de 2018, se obtuvieron tres 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 a \$68,785,909. Al 19 de marzo de 2021, se ha dispuesto de la totalidad de la línea de crédito en dólares y de 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 19 de marzo de 2021, se han dispuesto de la totalidad de las líneas de crédito en dólares. En el caso de la línea de crédito en pesos, el fideicomiso no dispuso de la línea de crédito en pesos, 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.

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 marzo de 2026. Al cierre del 31 de marzo de 2026 se dispuso la línea de crédito en su totalidad, el saldo de la deuda a esta fecha es de USD\$86,098,403.

- C. 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 TIIIE+ 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 30 de septiembre 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. El 19 de diciembre de 2022 se firmó convenio para la ampliación del crédito con un vencimiento al 6 de junio de 2025. Al 31 de marzo de 2026 se han realizado pagos a capital, el saldo que se adeuda a esta misma fecha es de \$0.

- D. El 31 de octubre de 2016, se obtuvo un crédito pre puente en el fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso CIB/2367 por la cantidad de \$19,392,000 el cual fue liquidado el 25 de enero de 2017. En esa misma fecha, se obtuvo una línea bancaria de crédito con garantía hipotecaria hasta por la cantidad de \$96,961,350 y vencimiento al 25 de enero de 2020. Al 30 de septiembre de 2018 se había dispuesto de \$72,943,586, cantidad que fue liquidada durante el cuarto trimestre de 2018. Este crédito está totalmente liquidado.
- E. El 20 de noviembre de 2015, se obtuvo una línea bancaria de crédito en el fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso CIB/2186 hasta por la cantidad de US\$28,000,000. Al 31 de diciembre de 2021 se ha dispuesto de US\$13,500,000 y \$271,000,000. Por este crédito, dicho fideicomiso de proyecto contrató, para la primera, segunda y tercera disposición en dólares, una Operación de Opción (CAP) con vigencia al 30 de septiembre de 2019, 30 de septiembre de 2020 y 26 de noviembre de 2020, respectivamente; para la primera y segunda disposición en pesos contrató un CAP con vigencia al 31 de julio y 17 de agosto de 2020, respectivamente. Este crédito se liquidó en su totalidad con los recursos derivados de la venta del edificio realizada el 26 de noviembre de 2019.
- F. El 11 de noviembre de 2014, se obtuvo un crédito en el fideicomiso de proyecto denominado Fideicomiso CIB/2018 en conjunto con el socio por las cantidades de US\$13,700,000 y US\$65,500,000 para la adquisición de un portafolio de inmuebles para uso industrial, como se mencionó anteriormente. Este crédito fue liquidado el 9 de diciembre de 2014 mediante otro crédito cruzado con tres instituciones financieras por un importe de US\$67,906,800, el cual fue pagado anticipadamente en diciembre de 2017 a través de un crédito sindicado con una institución financiera por US\$67,300,000 con vencimiento el 7 de diciembre de 2022. Por este crédito, durante el mes de febrero de 2018, se contrató una cobertura de tasa tipo “CAP”, con vigencia al 14 de diciembre de 2020.

Con los recursos obtenidos de la venta de inmuebles realizada el 20 de noviembre de 2019, se pagó por anticipado el saldo de este crédito.

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

G. El 9 de diciembre de 2014, los fideicomisos de proyecto denominados fideicomisos CIB/2019, CIB/2103, CIB/2104 y CIB/2141 firmaron un contrato de crédito cruzado con tres instituciones financieras para la adquisición de un portafolio de inmuebles para uso industrial y reserva territorial, como se mencionó anteriormente, por la cantidad de US\$166,093,200, el cual fue pagado anticipadamente en diciembre de 2017 a través de un crédito sindicado con una institución financiera por US\$172,700,000 con vencimiento el 7 de diciembre de 2022. Por este crédito, durante el mes de febrero de 2018, se contrató una cobertura de tasa tipo “CAP”, con vigencia al 14 de diciembre de 2020.

Con los recursos obtenidos de la venta de inmuebles realizada el 20 de noviembre de 2019, se pagó por anticipado el saldo de este crédito.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2026, el monto total de las distribuciones realizadas en efectivo a los tenedores y fideicomitentes es como se muestra a continuación:

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

<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%
Walton Street 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			1,666,666.67	0.04%
			\$ 4,105,000,001.00	100.00%
			=====	=====

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, se han realizado distribuciones a los tenedores y fideicomitente por impuestos federales pagados por un importe de \$343,641,161 y \$291,951,384, respectivamente.

- 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.

- 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:

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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 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.

- 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.

- 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.

- 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 condominales, 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 condominales, venta de tierra excedente, y refinanciamientos de ciertos Vehículos de Inversión.

- 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

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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.

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.

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios. El fideicomitente, el fiduciario, el representante común, el administrador, el intermediario colocador, el agente estructurador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los certificados bursátiles, salvo en el caso del fiduciario con los recursos que forman parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, conforme a lo previsto en el contrato del Fideicomiso. En caso de que los activos netos atribuibles a los fideicomisarios resulten insuficientes para hacer distribuciones conforme a los certificados bursátiles, los tenedores de los mismos no tendrán derecho a reclamar al fideicomitente, al administrador, al representante común, al fiduciario, al intermediario colocador y/o al agente estructurador ni a sus respectivas subsidiarias o afiliadas, el pago de dichas cantidades. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Activos netos del fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso.

No obstante lo anterior, los certificados darán a los Tenedores el derecho de recibir las distribuciones, en el entendido de que por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

Los costos relacionados con la emisión representan los costos de la constitución, estructuración y emisión de los Certificados Bursátiles.

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:

- a) 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
- 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.

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

Al 31 de marzo de 2026, el valor del Certificado de Capital de Desarrollo del Fideicomiso con clave WSMXCK 13 fue de \$3,838.4499

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

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Administración del riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por los créditos en moneda extranjera contratados por los fideicomisos de proyecto, así como por la adquisición de servicios para su operación, cotizadas en moneda extranjera (dólares americanos).

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

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

Se encuentra en proceso la actualización derivado por el Convenio de Sustitución ante las autoridades correspondientes.

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, en consecuencia, la modificación al Título que ampara los certificados bursátiles y, en su caso, cualesquier documento de la emisión.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

A continuación, se presentan los gastos incurridos en los periodos tres meses al 31 de marzo de 2026 y 2025:

	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2026	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2025
Gastos de operación:		
Otros gastos administrativos	2,234,339	1,359,943
Total de gastos de operación	\$ 2,234,339	1,359,943

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

A continuación, se presentan los gastos incurridos en los periodos tres y doce meses al 31 de marzo de 2026 y 2025:

	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2026	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2025
Gastos de operación:		
Otros gastos administrativos	2,234,339	1,359,943
Total de gastos de operación	\$ 2,234,339	1,359,943

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

No aplica

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

Valor razonable de los instrumentos financieros-

Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La Administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros separados, se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. Valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un

precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

- I. Enfoque de ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

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 Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.

Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.

Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

- III. 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.

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).

IV. Variables no observables significativas

- Ingresos proyectados con base en promedios de ocupación de habitaciones disponibles por ocupación hotelera y tarifa promedio por noche, más un incremento anual por inflación estimada (2.8%).

V. 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.

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 marzo de 2026 incrementaría o disminuiría el valor de la siguiente manera:

Hotel en Punta de Mita		
<u>% de variación</u>		<u>Monto de variación (Miles de pesos)</u>
0.5% hacia arriba	\$	(113,583)
0.5% hacia abajo		118,718
		=====

*Expresado en miles de pesos.

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

Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La Administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros separados, se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. Valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

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

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 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, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024. 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%.

Se estima que de acuerdo con el valor de los activos al 31 de marzo de 2026 y 2025 tomando en cuenta los valores presentados por el Valuador, no se generó un pasivo por concepto de Distribución por Desempeño.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2026 y 2025 se registraron \$231,886 y \$71,501 de utilidad y pérdida cambiaria neta, respectivamente.

Los tipos de cambio utilizados en los diferentes procesos de conversión en relación con la moneda de informe al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

<u>País de origen</u>	<u>Moneda</u>	<u>Tipo de cambio</u>	
		<u>2026</u>	<u>2025</u>
Estados Unidos de América	Dólar	\$18.0667	\$17.9667

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

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 no realizó gastos financieros.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Los intereses generados por las inversiones al 31 de marzo de 2026 y 2025 ascendieron a \$1,379,120 y \$1,747,948, respectivamente.

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

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Activos financieros no derivados-

Inicialmente el Fideicomiso reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Fideicomiso tiene los siguientes activos financieros no derivados:

Efectivo 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.

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.

La NIIF 13 “Medición del valor razonable” tiene como objetivo definir el valor razonable y establecer en una

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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”, IAS 17 “Arrendamientos”, mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de IAS 2 “Inventarios” o el valor en uso en IAS 36 “Deterioro del Valor de los Activos”.

Categorías de los instrumentos financieros-

	<u>Jerarquía</u>	<u>Categoría</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>
<u>Activos financieros:</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	Costo amortizado	\$ 185,789,373	111,297,019
Inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables	3	Valor razonable con cambios en resultados	\$ 2,525,808,557	2,699,462,697
			=====	=====
<u>Pasivos financieros:</u>				
Cuentas por pagar	-	Costo amortizado	\$ 20,687,814	1,113,870
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	3	Valor razonable con cambios en resultados	\$ 2,728,269,063	2,846,952,822
			=====	=====

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

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

Clasificación-

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

Inversiones en Fideicomisos de Proyectos

Las distribuciones que se reciban por las inversiones en fideicomisos de proyectos se reconocerán como una disminución en la inversión en fideicomisos de proyectos, cuando estos se reciben. Al 31 de marzo de 2026 y 2025 el Fideicomiso tiene inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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.

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

Objetivos de la administración de riesgo financiero-

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y tasas de interés) y el de crédito y liquidez.

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos.

Marco de administración de riesgos financieros-

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua.

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

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.}

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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”.
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).

*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 periodos futuros.

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

A continuación, continuación, se presentan los gastos incurridos en los periodos de tres meses al 31 de marzo de 2026 y 2025:

	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2026	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2025
Gastos de operación:		
Otros gastos administrativos	2,234,339	1,359,943
Total de gastos de operación	\$ 2,234,339	1,359,943

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

La información financiera intermedia adjunta ha sido preparada de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e

interpretaciones, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en Inglés).

La preparación de los estados financieros separados de acuerdo con la NIC 34, requiere del uso de ciertas estimaciones contables críticas. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros separados

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

La Ley del ISR a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores. El Fideicomiso tiene naturaleza empresarial para efectos fiscales, realizando actividades empresariales con fines de lucro, por lo que de conformidad con la legislación fiscal vigente es sujeto a presentar pagos provisionales de ISR por cuenta de los fideicomisarios, además de presentar pagos definitivos de impuesto al valor agregado de acuerdo a la legislación fiscal vigente.

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Respecto de los pagos provisionales de ISR, el Fideicomiso determinó durante 2025, 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.

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No aplica

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

No aplica

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

Durante el periodo reportado no se generaron gastos por intereses.

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

Los intereses generados por las inversiones al 31 de marzo de 2026 y 2025 ascendieron a \$1,379,120 y \$1,747,948, respectivamente.

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

Los intereses generados por las inversiones al 31 de marzo de 2026 y 2025 ascendieron a \$1,379,120 y \$1,747,948, respectivamente.

Durante el periodo reportado no se generaron gastos por intereses.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

Al 31 de marzo de 2026, 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 CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple (CIBanco) (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) es fiduciario, a través del cual se realizará la operación de un hotel en Litibú, estado de Nayarit.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha aportado \$100,441,991, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esas mismas fechas son de \$54,657,066 y \$43,787,235, 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 marzo de 2026 y 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 CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple (CIBanco) (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 marzo de 2026 y 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 esas mismas fechas son de \$502,710,816 y \$502,640,360, 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final) 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 marzo de 2026 y 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 esas mismas fechas son de \$42,437,270. Al 31 de marzo de 2026, 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 marzo de 2026 y 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 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.

Al 31 de marzo de 2026 y 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 esas mismas fechas son de \$3,182,006,153 y \$3,181,994,643, 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 marzo de 2026

y 31 de diciembre de 2025 es de \$39,252,529 y \$39,199,498, respectivamente; 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 es 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 30 de septiembre de 2022, dicho desarrollo no había comenzado, por lo tanto, se reverso la aportación del terreno.
 - Fideicomiso número CIB/2382 del cual CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 de 2021, se encuentra desinvertido en su totalidad.
- Fideicomiso número CIB/2579 del cual CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 a las mismas fechas es de \$706,109,222 y \$705,694,837, respectivamente; asimismo, los retornos de patrimonio al Fideicomiso a esas mismas fechas son de \$960,101,030 y \$943,473,759, 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 \$67,696,908 y \$34,908,668, respectivamente.

- 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 marzo de 2026 y 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 esas mismas fechas son de \$7,705,684 y \$178,215, 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 CIBanco (actualmente Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero, como su causahabiente final), 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 marzo de 2026 y 2025 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.

Al 31 de marzo de 2026 se ha cumplido con el plan de negocio del Fideicomiso.

Al 31 de marzo de 2026 y 2025, el Fideicomiso tiene las siguientes participaciones en los siguientes fideicomisos de proyectos:

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Inversiones al 31 de marzo de 2026:

Inversiones	% Tenencia	Valor razonable Diciembre 31, 2025	Aportaciones patrimonio	Retornos patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable Marzo 31, 2026	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	-	-	(11,510)	(9,152)	(20,662)	1,718,457,579	3,586,910,214
WSC CKD Fideicomiso CIB/2652 ⁽²⁾	100.00	2,140,309,525	-	(10,940,287)	(124,499,099)	2,004,870,139	1,878,878,721	557,367,882
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130	70.00	21,361,553	414,386	(16,627,271)	184,710	5,333,377	706,109,222	960,101,030
Fideicomiso CW Marcs CIB/2576	50.00	467,559,759	-	(7,527,469)	82,628	460,114,918	598,822,772	7,705,684
Otros		70,231,860	53,031	(32,788,240)	18,014,133	55,510,784	298,764,383	110,135,310
					(106,226,780)			
		2,699,462,697	467,417	(67,894,777)		2,525,808,557	6,155,677,839	6,879,027,102

(*) Incluyen distribuciones del Impuesto sobre la renta (ISR) a favor por un monto de \$343,641,161.

(**) Los retornos de patrimonio incluyen \$11,833,646, 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.

Inversiones al 31 de diciembre de 2025:

Inversiones	%	Valor razonable Septiembre 31, 2025	Aportaciones patrimonio	Retornos patrimonio	Ajuste valuación	Valor razonable Diciembre 31, 2025	Cifras históricas acumuladas	
							Tenencia	Aportaciones
WSC CKD Fideicomiso F/01057	100.00	-	-	-	-	-	954,645,162	1,656,806,98 4
WSC CKD Fideicomiso CIB/2082 (1)	91.11	(11,434)	-	-	11,434	-	1,718,457,579	3,586,898,70 4
WSC CKD Fideicomiso CIB/2652 (2)	100.00	2,209,732,331	-	-	(69,422,806)	2,140,309,525	1,878,878,721	546,427,595
WSC CKD Fideicomiso GBI CIB/2130	70.00	22,900,574	635,935	-	(2,174,957)	21,361,552	705,694,837	943,473,759
Fideicomiso CW Marcs CIB/2576	50.00	509,626,799	-	-	(42,067,040)	467,559,759	598,822,772	178,215
Otros		102,251,117	184,070	-	(32,203,327)	70,231,860	65,581,115	42,438,402
					(145,856,696)			
		2,844,499,388	820,005	-		2,699,462,697	6,155,210,423	6,811,132,32 7

(*) Incluyen distribuciones del Impuesto sobre la renta (ISR) a favor por un monto de \$291,951,384.

(**) 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.

- Al 31 de marzo de 2026, 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 una pérdida en un importe total de \$20,662 y reconoció una pérdida de valuación de \$9,152, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. 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.
- Al 31 de marzo de 2026, 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 \$2,004,870,139 y una pérdida derivada de la valuación de \$124,499,099, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. La metodología de valuación utilizada es el enfoque de ingresos (flujos de caja descontados).
- Al 31 de marzo de 2026, 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 \$5,333,377 y una utilidad derivada de la valuación de \$184,710, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. 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 marzo de 2026, 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 marzo de 2026, 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 \$460,114,918 y una utilidad derivada de la valuación de \$82,628, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. La metodología de valuación utilizada es el enfoque de costos que se asemeja al valor de mercado.
- Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso realizó la valuación a valor razonable por la inversión que realizó en los otros fideicomisos de proyecto por un importe total de \$\$55,510,784 y una pérdida derivada de la valuación de \$18,014,133, durante el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2026. 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

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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.

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

No aplica

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

No aplica

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

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.

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

No aplica

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

No aplica

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

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.

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

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.

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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.

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, por un monto total de \$144,980,469.

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 bursátiles	Valor nominal de los certificados bursátiles	Precio de colocación emisión inicial	Monto de la oferta pública
185,575 =====	Sin expresión de valor nominal	\$ 781.25 =====	\$ 144,980,469 =====

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.

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.

Los Certificados Emitidos considerados como Sexta Llamada de Capital, bajo el mecanismo de llamadas de capital son como se muestra a continuación:

<u>Número de certificados bursátiles</u>	<u>Valor nominal de los certificados bursátiles</u>	<u>Precio de colocación emisión inicial</u>	<u>Monto de la oferta pública</u>
111,978 =====	Sin expresión de valor nominal	\$ 1,562.50 =====	\$ 174,965,625 =====

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.

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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.

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 05 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 de tierra excedente, y refinanciamientos de ciertos Vehículos de Inversión.

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: 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.

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.

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.

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.

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.

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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 marzo de 2026, 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	
Tenedores, primera llamada de capital	50,000	29,709	1,485,450,000	
Tenedores, segunda llamada de capital	25,000	9,710	242,750,000	
Tenedores, tercera llamada de capital	12,500	31,993	399,912,500	
Tenedores, cuarta llamada de capital	6,250	23,990	149,937,500	
Tenedores, quinta llamada de capital	3,125	275,191	859,971,875	
Tenedores, sexta llamada de capital	1,157	111,978	174,965,625	
Tenedores, séptima llamada de capital	781	185,575	144,980,469	
		676,886	4,331,967,969	95.24%
Walton Street Equity CKD, S. de R. L. de C. V.			216,604,648	4.76%
			\$ 4,548,572,617	100%

Al 31 de marzo de 2026, el monto total de las distribuciones realizadas en efectivo a los tenedores y fideicomitentes es como se muestra a continuación:

Clave de Cotización: **WSMXCK** Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

<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%
Walton Street 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 marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, se han realizado distribuciones a los tenedores y fideicomitente por impuestos federales pagados por un importe de \$343,641,161 y \$291,951,384, respectivamente.

Conciliación de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes:

Ares Real Estate México CKD Número F/6209			
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes			
Por los años terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025			
(Pesos)			
		<u>2026</u>	<u>2025</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al inicio del período	\$	2,846,952,822	3,138,976,159
(Disminución) Incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes del período		(106,850,113)	124,103,202
Distribuciones efectuadas durante el período		(11,833,646)	(15,826,447)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del período		2,728,269,063	3,247,252,914

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

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

dichas cantidades. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Activos netos del fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso.

No obstante lo anterior, los certificados darán a los Tenedores el derecho de recibir las distribuciones, en el entendido de que por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

Los costos relacionados con la emisión, representan los costos de la constitución, estructuración y emisión de los Certificados Bursátiles.

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% prorrata a los Tenedores y Fideicomitentes hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Invertido por ellos.
- ii) Segundo: Retorno preferente: El 100% prorrata 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 prorrata 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
- iv) Cuarto: posteriormente el 80% prorrata 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 marzo de 2026 y 2025 tomando en cuenta los valores presentados por el Valuador, no se generó un pasivo por concepto de Distribución por Desempeño.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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.

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica

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

Activos circulantes

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los otros activos circulantes se componen de la siguiente manera:

Activo		<u>2026</u>	<u>2025</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	185,789,373	111,297,019
Impuesto al valor agregado por recuperar		37,137,939	36,874,874
Impuesto sobre la renta por distribuir a tenedores y fideicomitentes		221,008	432,102
Inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		2,525,808,557	2,699,462,697
Total del activo	\$	2,748,956,877	2,848,066,692

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

Cuentas por pagar-

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el rubro de cuentas por pagar se compone de la recuperación de los saldos a favor de ISR obtenidos en representación de los tenedores exentos.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

No aplica

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

No aplica

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

Ares Real Estate México CKD Número F/6209			
Estados separados de resultados			
Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025			
(Pesos)			
		Tres meses terminados el 31 de marzo de 2026	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2025
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	\$	(106,226,780)	123,643,696
Ingresos por intereses		1,379,120	1,747,948
Utilidad cambiaria, neta		231,886	71,501
Total de ingresos		(104,615,774)	125,463,145
Gastos de operación:			
Otros gastos administrativos		2,234,339	1,359,943
Total de gastos de operación		2,234,339	1,359,943
(Disminución), incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$	(106,850,113)	124,103,202

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

No aplica

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Al 31 de marzo de 2026 el Fideicomiso no generó un gasto con partes relacionadas.

Al 31 de marzo de 2026 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 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, por lo que la Comisión por Administración se reduce a 0.0% a partir del 10 de octubre de 2024. Con fecha 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%.

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

No aplica

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

No aplica

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

No aplica

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

Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables significativas aplicadas de manera consistente en la preparación de los estados financieros separados son las siguientes:

a) 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.

b) 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

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

i. Clasificación-

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en fideicomisos de proyectos y activos netos atribuibles a los Tenedores y 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 marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso tiene inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables.

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.

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.

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.

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.

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”, IAS 17 “Arrendamientos”, mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de IAS 2

“Inventarios” o el valor en uso en IAS 36 “Deterioro del Valor de los Activos”.

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) Provisiones-

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.

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

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

Activos por impuestos a favor-

Los activos por impuestos a favor representan el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) pagado.

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.

Activo		<u>2026</u>	<u>2025</u>
Impuesto al valor agregado por recuperar		37,137,939	36,874,874
Impuesto sobre la renta por distribuir a tenedores y fideicomitentes		221,008	432,102

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

Pasivo		<u>2026</u>	<u>2025</u>
--------	--	-------------	-------------

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Cuentas por pagar		20,687,814	1,113,870
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		2,728,269,063	2,846,952,822
Compromisos y contingencias			
Total del pasivo	\$	2,748,956,877	2,848,066,692

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

(a) Políticas contables significativas-

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero e instrumentos de capital. 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>2026</u>	<u>2025</u>
<u>Activos financieros:</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	Costo amortizado	\$ 185,789,373	111,297,019
Inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables	3	Valor razonable con cambios en resultados	\$ 2,525,808,557	2,699,462,697
			=====	=====
<u>Pasivos financieros:</u>				
Cuentas por pagar	-	Costo amortizado	\$ 20,687,814	1,113,870
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	3	Valor razonable con cambios en resultados	\$ 2,728,269,063	2,846,952,822
			=====	=====

(a) Objetivos de la administración de riesgo financiero-

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de

las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y tasas de interés) y el de crédito y liquidez.

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos.

(b) 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

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

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.

iii) *Administración del riesgo de mercado*

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación.

iv) *Administración del riesgo cambiario*

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por los créditos en moneda extranjera contratados por los fideicomisos de proyecto, así como por la adquisición de servicios para su operación, cotizadas en moneda extranjera (dólares americanos).

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

v) *Administración del riesgo de tasa de interés*

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

El Fideicomiso no obtuvo préstamo o financiamiento alguno en forma directa, sin embargo, se obtuvieron préstamos a través de los fideicomisos y Sub-fideicomisos de proyecto, en los que contrató instrumentos financieros derivados, tales como opciones de tasas de interés conocidas como “Caps”, para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés. La política del Fideicomiso es no realizar operaciones con carácter especulativo con instrumentos financieros derivados.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados en los fideicomisos de proyecto con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. La fluctuación en el

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

valor razonable de esos derivados se reconoce en el resultado integral de financiamiento.

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

No aplica

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

El Fideicomiso tiene naturaleza empresarial para efectos fiscales, realizando actividades empresariales con fines de lucro, por lo que de conformidad con la legislación fiscal vigente es sujeto a presentar pagos provisionales de ISR por cuenta de los fideicomisarios, además de presentar pagos definitivos de impuesto al valor agregado de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

El Impuesto al Valor Agregado por recuperar al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se integra como se muestra a continuación:

Activo	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Impuesto al valor agregado por recuperar	37,137,939	36,874,874

Activos netos [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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.

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.

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, Monto de distribución a Tenedores por un total de \$333,333,333.33 pesos.

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.

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 bursátiles	Valor nominal de los certificados bursátiles	Precio de colocación emisión inicial	Monto de la oferta pública
185,575	Sin expresión de valor nominal	\$ 781.25	\$ 144,980,469

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.

El 24 de agosto de 2020 se publicó el Aviso de Resultado de Llamada de Capital WSMXCK-13, por un monto

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

total de \$174,965,625.

Los Certificados Emitidos considerados como Sexta Llamada de Capital, bajo el mecanismo de llamadas de capital son como se muestra a continuación:

<u>Número de certificados bursátiles</u>	<u>Valor nominal de los certificados bursátiles</u>	<u>Precio de colocación emisión inicial</u>	<u>Monto de la oferta pública</u>
111,978 =====	Sin expresión de valor nominal	\$ 1,562.50 =====	\$ 174,965,625 =====

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.

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.

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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.

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 de tierra excedente, y refinanciamientos de ciertos Vehículos de Inversión.

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, correspondientes al año 2017.

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.

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.

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.

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.

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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 marzo de 2026, 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	
Tenedores, primera llamada de capital	50,000	29,709	1,485,450,000	
Tenedores, segunda llamada de capital	25,000	9,710	242,750,000	
Tenedores, tercera llamada de capital	12,500	31,993	399,912,500	
Tenedores, cuarta llamada de capital	6,250	23,990	149,937,500	
Tenedores, quinta llamada de capital	3,125	275,191	859,971,875	
Tenedores, sexta llamada de capital	1,157	111,978	174,965,625	
Tenedores, séptima llamada de capital	781	185,575	144,980,469	
		676,886	4,331,967,969	95.24%
Walton Street Equity CKD, S. de R. L. de C. V.			216,604,648	4.76%
			\$ 4,548,572,617	100%

Clave de Cotización: **WSMXCK**

Trimestre: **1** Año: **2026** Moneda: **MXN**

Al 31 de marzo de 2026, 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%
Walton Street 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 marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, se han realizado distribuciones a los tenedores y fideicomitente por impuestos federales pagados por un importe de \$343,641,161 y \$291,951,384, respectivamente.

Conciliación de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes:

Ares Real Estate México CKD Número F/6209			
Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes			
Por los años terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025			
(Pesos)			
		<u>2026</u>	<u>2025</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al inicio del período	\$	2,846,952,822	3,138,976,159
(Disminución) Incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes del período		(106,850,113)	124,103,202
Distribuciones efectuadas durante el período		(11,833,646)	(15,826,447)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del período		2,728,269,063	3,247,252,914

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios. El fideicomitente, el fiduciario, el representante común, el administrador, el intermediario colocador, el agente estructurador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los certificados bursátiles, salvo en el caso del fiduciario con los recursos que forman parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, conforme a lo previsto en el contrato del Fideicomiso. En caso de que los activos netos atribuibles a los fideicomisarios resulten insuficientes para hacer distribuciones conforme a los certificados bursátiles, los tenedores de los mismos no tendrán derecho a reclamar al fideicomitente, al administrador, al representante común, al fiduciario, al intermediario colocador y/o al agente estructurador ni a sus respectivas subsidiarias o afiliadas, el pago de dichas cantidades. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Activos netos del fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso. No obstante lo anterior, los certificados darán a los Tenedores el derecho de recibir las distribuciones, en el entendido de que por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

Los costos relacionados con la emisión, representan los costos de la constitución, estructuración y emisión de los Certificados Bursátiles.

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% prorrata a los Tenedores y Fideicomitentes hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Invertido por ellos.
- ii. Segundo: Retorno preferente: El 100% prorrata 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 prorrata 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

- iv. Cuarto: posteriormente el 80% prorrata 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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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 por \$218,500,000, cantidad equivalente al 5% del Monto Máximo de la Emisión en la Fecha de Emisión Inicial. El monto total comprometido es el monto destinado a inversiones en la fecha de emisión, más el compromiso del Co-Inversionista Ares Equity.

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

Los activos monetarios denominados en monedas extranjeras al 31 de marzo de 2026 y 2025 son como se indica a continuación:

	<u>Pesos mexicanos</u>	
	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Total activos - Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 13,070,457 =====	15,049,987 =====
	<u>Dólar</u>	
	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Total activos - Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 710,001 =====	837,661 =====

Al 31 de marzo de 2026 y 2025 se registraron \$231,886 y \$71,501 de utilidad y pérdida cambiaria neta, respectivamente.

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Los tipos de cambio utilizados en los diferentes procesos de conversión en relación con la moneda de informe al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

<u>País de origen</u>	<u>Moneda</u>	<u>Tipo de cambio</u>	
		<u>2026</u>	<u>2025</u>
Estados Unidos de América	Dólar	\$18.0667	\$17.9667

Inversiones en acciones [bloque de texto]

No aplica

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables significativas aplicadas de manera consistente en la preparación de los estados financieros separados son las siguientes:

a) 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.

b) 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

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

i. Clasificación-

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en fideicomisos de proyectos y activos netos

atribuibles a los Tenedores y 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 marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso tiene inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables.

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.

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.

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.

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.

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”, IAS 17 “Arrendamientos”, mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de IAS 2 “Inventarios” o el valor en uso en IAS 36 “Deterioro del Valor de los Activos”.

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) Provisiones-

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.

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

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

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

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

No aplica

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

No aplica

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

El efectivo 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.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

No aplica

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

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

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

No aplica

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

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

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

No aplica

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

Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La Administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros separados, se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. Valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

- I. Enfoque de ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

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 valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.

- II. Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.

Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.

Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

III. 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.

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).

IV. Variables no observables significativas

- Ingresos proyectados con base en promedios de ocupación de habitaciones disponibles por ocupación hotelera y tarifa promedio por noche, más un incremento anual por inflación estimada (2.8%).

V. 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 salide fuera mayor (menor)al proyectado en la valuación.

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 marzo de 2026 incrementaría o disminuiría el valor de la siguiente manera:

Hotel en Punta de Mita

<u>% de variación</u>	<u>Monto de variación</u> <u>(Miles de pesos)</u>
0.5% hacia arriba	\$ (113,583)
0.5% hacia abajo	118,718
	=====

*Expresado en miles de pesos.

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

Activos financieros no derivados-

Inicialmente el Fideicomiso reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Fideicomiso tiene los siguientes activos financieros no derivados:

Efectivo 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.

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

No aplica

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

Instrumentos financieros-

Activos financieros no derivados-

Inicialmente el Fideicomiso reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Fideicomiso tiene los siguientes activos financieros no derivados:

Efectivo 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.

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.

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”, IAS 17 “Arrendamientos”, mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de IAS 2 “Inventarios” o el valor en uso en IAS 36 “Deterioro del Valor de los Activos”

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

Los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes incluyen la “Aportación Mínima Inicial” y cualquier aportación subsecuente a través de “Llamadas de Capital” que pudieran realizar los Tenedores y Fideicomitentes, inicialmente se reconocen al valor de la aportación y posteriormente se presenta a su valor razonable considerando la valuación de los Certificados Bursátiles realizada por Valuador Independiente.

La 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”, IAS 17 “Arrendamientos”, mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de IAS 2 “Inventarios” o el valor en uso en IAS 36 “Deterioro del Valor de los Activos”.

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

Inicialmente, el Fideicomiso reconoce los pasivos en la fecha en que se originan. 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.

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

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.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros separados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), 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.

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

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

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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.

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

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.

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

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.

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

No aplica

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

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.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

No aplica

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

No aplica

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

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los pagos provisionales que el Fideicomiso reciba de sus inversiones en fideicomisos de proyecto (activos financieros) los compensará contra el Activo neto Atribuible a los Tenedores y Fideicomitentes (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica

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

Provisiones-

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.

Clave de Cotización: WSMXCK

Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

No aplica

**Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo
de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de
transacción [bloque de texto]**

No aplica

**Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de
actividades ordinarias [bloque de texto]**

No aplica

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

No aplica

**Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo
restringido [bloque de texto]**

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Medición-

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en los estados de resultados.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el período en que surgen.

Bajas-

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Medición-

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en los estados de resultados.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el período en que surgen.

Bajas-

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan

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

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; y la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones.

Clave de Cotización: WSMXCK Trimestre: 1 Año: 2026 Moneda: MXN

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

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados a la administración y mantenimiento del Fideicomiso se reconocen cuando se incurren.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No aplica

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Las notas y políticas contables se encuentran en los reportes 800500 Lista de Notas y 800600 Lista de Políticas contables.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Las notas y políticas contables se encuentran en los reportes 800500 Lista de Notas y 800600 Lista de Políticas contables.