

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual: Anexo N Bis 2

Oferta pública restringida: No

Tipo de instrumento: Fideicomisos

Emisora extranjera: No

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

No aplica.

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

[412000-NBIS2] Portada reporte anual

Número de fideicomiso:

F/00687

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/00687 (el "Contrato" y/o el "Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Artha Operadora, S.A. de C.V. como fideicomitente y administrador (el "Administrador" o "Fideicomitente") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario (antes, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) (el "Fiduciario Emisor"); con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común (el "Representante Común") y Artha Capital, S. de R.L., de C.V., como coinversionista (el "Coinversionista" o "Artha Capital"), celebrado el día 15 de octubre del 2010.

La CNBV mediante oficio No. 153/4000/2010, de fecha 15 de octubre de 2010 autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles, así como la oferta pública de los mismos.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran inscritos bajo el No. 3239-1.80-2010-005, en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos y listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

Denominación de la institución fiduciaria:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Fideicomitente:

Artha Operadora, S. A. de C.V.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Fideicomisarios en segundo lugar:

No Aplica

Fideicomisarios en tercer lugar:

No Aplica

Otros Fideicomisarios:

No Aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Artha Operadora, S.A. de C.V. ("Artha Operadora")

Clave de cotización:

ARTHACK 10

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

Los recursos serán administrados por Artha Operadora, para que a través de las Sociedades de Proyecto se realicen inversiones inmobiliarias en México, desarrollando tierra para su uso en el sector de la vivienda, turismo, industrial, comercial o mixto. Así como se busca proveer a los Tenedores con retornos sostenibles a largo plazo provenientes de la adquisición, habilitación, desarrollo, incorporación de Infraestructura Básica y venta de macros lotes. El desarrollo de terrenos incluye la adquisición, habilitación, gestión de permisos, estudios, preparación del plan maestro, proceso de urbanización e infraestructura básica y por último la venta de terrenos listos para desarrollar otros proyectos en los sectores de vivienda, turismo, industria, comercio o mixtos.

El Fiduciario destinará los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles conforme al orden previsto en el Contrato de Fideicomiso. Dicho destino de los fondos incluirá el pago de gastos y se mantendrá en la Cuenta General para posteriormente llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, lo anterior a fin de que las Sociedades de Proyecto destinen dichos recursos a la realización de Proyectos.

El Contrato de Fideicomiso prevé que el Fiduciario recibirá los recursos derivados de la Emisión, en su caso descontadas las comisiones y gastos de los Intermediarios Colocadores.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario contratará a Artha Operadora, S.A. de C.V. como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de Desinversiones, la Sociedad Controladora deberá estimar los recursos recibidos a las Sociedades de Proyecto que corresponda.

A su vez, las Sociedades de Proyecto destinarán los recursos recibidos a las Inversiones en Terrenos e Infraestructura para realizar cada Proyecto.

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

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles. Sólo se harán distribuciones del Fideicomiso en la medida en que existan recursos disponibles para ello dentro del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario Emisor, el Representante Común, el Administrador, los Intermediarios Colocadores, así como sus

respectivas subsidiarias y afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades invertidas bajo los Certificados Bursátiles, con excepción, en el caso del Fiduciario Emisor, de las distribuciones que, en su caso, llegue a hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en términos del contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos, no tendrán derecho alguno a reclamar el pago de dichas cantidades al Fideicomitente, al Administrador, al Representante Común, al Fiduciario Emisor, a los Intermediarios Colocadores, ni a sus respectivas subsidiarias o afiliadas. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en dicha fecha.

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

Los Tenedores demostrarán la titularidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias que expida el Indeval, en los términos de la regulación aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los derechos que les concede la Ley de Mercado de Valores (LMV) y los derechos específicos que se establezcan en el Título respectivo, incluyendo entre otros:

1. Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo;
- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrán: (i) el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea General de Tenedores; y (ii) el derecho a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea General de Tenedores;
- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrán el derecho a designar y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las Personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

El derecho al que se refiere el presente inciso será renunciable por parte de dichos Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario;

- Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros emitir un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que detecte;
- Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:
 - Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: (1) se celebre con un quórum menor a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso, o (2) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (3) incumpla con los requisitos de la sesión;
 - Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Título respectivo;
 - Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
 - Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores;

- La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para, aprobar las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, a través de las Sociedades de Proyecto, se destinen a Inversiones en Terrenos e Infraestructura que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la Información Financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Inversiones en Terrenos e Infraestructura se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;
- Derecho a recibir a prorrata, periódicamente, las Distribuciones del Fideicomiso.
- Derechos de inspección y de recepción de información respecto de las Asambleas de Tenedores, reportes, registros y la contabilidad del Fideicomiso, así como cualquier otra documentación relacionada con la Emisión; y

Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Contrato de Fideicomiso y el Título.

Subordinación de los títulos, en su caso:

Al 31 de diciembre 2020, no se tiene conocimiento de subordinación de Títulos con base al Contrato de Fideicomiso.

Lugar y forma de pago:

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores se harán mediante transferencia electrónica a través de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, mediante la entrega de las constancias correspondientes.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple

Depositario:

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

Régimen fiscal:

Considerando que cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representa para su titular el derecho a participar en una parte de los Dividendos o Rendimientos que resulten de las Aportaciones del Fideicomiso, a continuación se señala el régimen fiscal aplicable a las cantidades que los Tenedores reciban por las Distribuciones correspondientes a la amortización del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o rendimientos que el Fideicomiso efectúe en su favor.

Es importante mencionar que la legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente por lo que el Fiduciario Emisor no puede garantizar que el régimen fiscal descrito en el Prospecto, no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Por lo que se refiere a las Distribuciones en forma de Dividendos destinadas al pago de rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realicen conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los mismos no estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única para los Tenedores. En relación con las Distribuciones destinadas a reembolsar el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no se generará efecto fiscal alguno para los Tenedores de los mismos.

La tasa de retención aplicable a los intereses que en su caso se lleguen a pagar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será: (i) para el caso de las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, lo previsto en los Artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; (ii) para las personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, lo previsto en los Artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; y (iii) para las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, lo previsto en los Artículos 94 y 95 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Los intereses que en su caso se lleguen a pagar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no estarán sujetos al pago del impuesto empresarial a tasa única.

Por lo que se refiere al impuesto a los depósitos en efectivo, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios personas físicas y morales no estarán sujetos al pago de dicho impuesto en la medida en que los recursos derivados de las Distribuciones destinadas al pago de rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las Distribuciones destinadas a reembolsar el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los intereses que en su caso se lleguen a pagar, sean recibidos por los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de medios distintos a depósitos en efectivo (transferencias electrónicas, traspasos entre cuentas, entre otros). En caso contrario, es decir, en caso de que dichos recursos sean recibidos en efectivo, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán obligados al pago del impuesto a los depósitos en efectivo a la tasa del 3%, cuando el importe total de los depósitos, en todas las cuentas en las que sean titulares, exceda de \$15,000.00 (quince mil Pesos 00/100 M.N.).

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro no estarán sujetas al pago del impuesto a los depósitos en efectivo.¹

En su caso, dictamen valuatorio:

Al 31 de diciembre de 2020 se cuenta con una Valuación de los bienes de Fideicomiso F/00687 ARTHACK 10 por parte de una Valuadora Independiente como sigue:

¹ Nota: se transcribió lo previsto en el Título.



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2020

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/00687 (Clave de pizarra ARTHACK 10)

Artha Operadora, S.A. de C.V.

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo a 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 celebrado el día 13 de octubre de 2015 (el "Contrato de Prestación de Servicios"). La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso y Limitación de Responsabilidad Incluido al final del documento

Antecedentes a la valuación

- El 20 de octubre de 2010, Artha Operadora, S.A. de C.V. ("Artha") colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00687 por un monto de 2,440 millones de Pesos, con fecha de vencimiento el 20 de octubre de 2020
 - El objetivo de los CKDs es invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por Artha en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	\$128.958592 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	\$128.958592 M.N.

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

414 Capital Inc.

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 precio

Resumen de Valuación (Cont.)

Conclusión

- Al día 31 de diciembre de 2020, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de **\$128.96 Pesos** (ciento veintiocho Pesos 96/100 M.N.).

Cuenta	Valor en libros	Precio valuador independiente
Inversiones permanentes	\$3,147,733,991.00 M.N.	\$3,147,733,991.00 M.N.
Patrimonio	\$3,146,589,651.00 M.N.	\$3,146,589,651.00 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente¹		\$128.958592 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos²		\$128.958592 M.N.

Valuaciones históricas

	Periodo	Valor justo ³
Trimestre actual	2020 T4	128.958592
Trimestre previo 1	2020 T3	140.657298
Trimestre previo 2	2020 T2	141.447750
Trimestre previo 3	2020 T1	168.789147
Trimestre previo 4	2019 T4	169.845300

¹ Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

² Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación, este precio se deberá incorporar al vector de precios

C4P1T4L

414 Capital Inc. • www.414capital.com

8

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles fiduciarios
Serie	10
Tipo	Certificados bursátiles fiduciarios
Clave de pizarra	ARTHACK
Monto total	2,440,000,000
Número de valores	24,400,000
Valor nominal	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	Certificados Bursátiles Fiduciarios tienen un plazo de vigencia máxima de 3654 (tres mil seiscientos cincuenta y cuatro) días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a 120 (ciento veinte) meses, es decir, 10 (diez) años.
Fecha de vencimiento	2020-10-20

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Una
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera
Observaciones	sin observaciones

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Periodo que se presenta:

2020

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual.....	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual.....	2
[413000-NBIS2] Información general	15
Glosario de términos y definiciones:.....	15
Resumen ejecutivo:.....	23
Factores de riesgo:.....	38
Otros valores emitidos por el fideicomiso:.....	39
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:.....	39
Destino de los fondos, en su caso:.....	39
Documentos de carácter público:	40
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	41
Patrimonio del fideicomiso:	41
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:	41
Contratos y acuerdos:.....	45
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:.....	58
Valuación:	59
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:.....	69
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	74
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:.....	76
[420000-NBIS2] La fideicomitente	77
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	77
Actividad Principal:	77
Canales de distribución:	78
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	78
Principales clientes:	78
Legislación aplicable y situación tributaria:	79

Recursos humanos:	79
Desempeño ambiental:.....	80
Información de mercado:.....	80
Estructura corporativa:.....	81
Descripción de los principales activos:	83
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	84
Acciones representativas del capital social:.....	84
Dividendos:	85
Reestructuraciones societarias, en su caso.:.....	85
Administradores y tenedores de los certificados:	85
Estatutos sociales y otros convenios:	91
Audidores externos de la fideicomitente:	94
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	96
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	97
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	97
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:.....	102
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	102
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	103
Resultados de la operación del fideicomiso:.....	103
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	104
Control Interno del fideicomiso:.....	106
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	108
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:.....	108
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	110
Resultados de la operación de la fideicomitente:	110

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:111

Control interno de la fideicomitente:113

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Glosario de términos y definiciones

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el Contrato de Fideicomiso y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

Acciones Serie A: Significan las Acciones Serie A, ordinarias, nominativas, sin expresión de Valor Nominal, representativas del Capital Social de la Sociedad Controladora, las cuales tendrán aquellos derechos corporativos y económicos que señalen los estatutos sociales de la Sociedad Controladora y los Títulos accionarios que las amparen que sean suscritas y pagadas por Artha Capital.

Acciones Serie B: Significan las Acciones Serie B, ordinarias, nominativas, sin expresión de Valor Nominal, representativas del Capital Social de la Sociedad Controladora, las cuales tendrán aquellos derechos corporativos y económicos que señalen los estatutos sociales de la Sociedad Controladora y los Títulos accionarios que las amparen, así como los señalados en el Contrato de Fideicomiso, que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y para beneficio del Fideicomiso.

Acciones Adicionales de la Sociedad Controladora: Significa cualesquiera Acciones Serie A o Acciones Serie B, según sea el caso, representativas del Capital Social de la Sociedad Controladora que los Accionistas de la Sociedad Controladora reciban o de las que sea titular como consecuencia de: (i) aumento del capital de la Sociedad Controladora por cualquier motivo; (ii) división (split) de las Acciones Sociedad Controladora; (iii) reestructuración, subdivisión de capitales, fusión o escisión de la Sociedad Controladora; y/o (iv) cualquier otra circunstancia prevista en el Contrato de Fideicomiso y/o que ocurra en términos de las leyes y regulación aplicable.

Acciones Sociedad Controladora: Significan conjuntamente las Acciones Serie A, las Acciones Serie B y las Acciones Adicionales de la Sociedad Controladora.

Accionistas de la Sociedad Controladora: Significan cada uno de (i) el Fiduciario; y (ii) Artha Capital.

Administrador: Significa Artha Operadora, S.A. de C.V.

Aportaciones a la Sociedad Controladora: Significan conjuntamente las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones de Artha Capital.

Aportaciones de Artha Capital: Significan las aportaciones que haga Artha Capital, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión, para la suscripción y pago de Acciones Serie A representativas del Capital Social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Aportación Inicial: Significa la cantidad de \$1,000.00 (un mil Pesos 00/100 M.N.) que el Fideicomitente aporta para la constitución del Fideicomiso.

Aportaciones del Fideicomiso: Significan las aportaciones que haga el Fiduciario, de acuerdo a las instrucciones que por escrito le entregue el Administrador, ya sea para la suscripción y pago de Acciones Serie B representativas del Capital Social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

|
Artha Capital: Significa Artha Capital, S. de R.L. de C.V.

Asamblea de Tenedores: Significa la reunión de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.

Auditor Externo: Significa el despacho de contadores independientes (en el entendido que el requisito de independencia deberá de evaluarse respecto del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador) que preste servicios de auditoría de estados financieros al Fideicomiso que inicialmente será, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), y que posteriormente podrá ser cualquiera que designe el Comité Técnico.

BMV: Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Certificados o Certificados Bursátiles o Certificados Bursátiles Fiduciarios: Significa todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

Circular 1/2005: Significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, tal y como la misma ha sido modificada a la fecha.

Circular Única o Circular Única de Emisoras: Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, tal y como las mismas han sido modificadas a la fecha.

CNBV: Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Colocación: Significa la venta y Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a través de la BMV, en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso, el Título y en la respectiva autorización del Comité Técnico para llevar a cabo la Emisión.

Comité o Comité Técnico: Significa el órgano creado bajo el Contrato de Fideicomiso en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.

Consejo de Administración: Significa el órgano al cual se encuentra encomendada la Administración de la Sociedad Controladora.

Consortio: Significa el conjunto de personas morales vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un grupo de personas, tengan el control de las primeras.

Contrato de Administración: Significa el Contrato que celebren el Administrador y la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario.

Contrato o Contrato de Fideicomiso o Fideicomiso: Significa el Contrato de Fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios y sus respectivos anexos, celebrado con fecha 15 de octubre de 2010, entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común y el Coinversionista, tal y como unos y otros sean modificados de tiempo en tiempo.

Contrato de Coinversión: Significa, el Contrato de Coinversión a celebrarse en esta fecha entre el Fiduciario y Artha Capital, conforme al cual éste último invertirá las Aportaciones de Artha Capital.

Contrato de Colocación: Significa el Contrato de Colocación que el Fiduciario celebre con Artha Operadora S.A. de C.V., y los Intermediarios Colocadores, conforme al cual los Intermediarios Colocadores se obligarán a usar sus mejores esfuerzos para colocar los Certificados Bursátiles.

Control: Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes:

- a) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral.
- b) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social de una persona moral.
- c) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

Criterios de Elegibilidad: Significan las limitantes sobre la distribución (i) por sector económico, (ii) por distribución geográfica, y (iii) por concentración de los Proyectos.

Desinversión: Significa la enajenación de un Proyecto, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas u otras formas de liquidación que sean aprobadas de conformidad con los Niveles de Autorización de Proyectos, ya sea por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Día Hábil: Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito del país abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

Distribuciones de la Sociedad Controladora: Significa el pago de los Dividendos y los Rendimientos, según corresponda.

Distribuciones del Fideicomiso: Significa el pago del Efectivo Distribuible a los Tenedores.

Dividendos: Significan las cantidades que la Sociedad Controladora distribuirá de tiempo en tiempo a sus accionistas, una vez constituida la correspondiente reserva legal, ya sea por concepto de reembolso, reducción de capital, pago de Dividendos o por cualesquiera otros medios de distribución.

Documentos de la Operación: Significa el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y los anexos de cada uno de dichos documentos, así como cualquier otro Contrato, convenio o documento que deba suscribirse o celebrarse en virtud de los documentos que aquí se mencionan.

Efectivo: Significa, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las cantidades disponibles en las Cuentas del Fideicomiso.

Efectivo Distribuible: Significa respecto de cada Fecha de Cálculo, en su caso, una vez realizada la deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, las cantidades disponibles en la Cuenta de Distribuciones.

Emisión: Significa la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso

EMISNET: Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores.

Equipo Ejecutivo del Administrador: Significan conjuntamente los señores Carlos Gutiérrez Andreassen y Germán Ahumada Alduncin.

Extensión del Periodo de Inversión: Significa la ampliación del Periodo de Inversión hasta por 2 (dos) años adicionales según sea autorizada por la Asamblea de Tenedores.

Fase de Infraestructura: Sujeto a las particularidades de cada uno de los Proyectos, significa la etapa en la que comienzan las obras de urbanización, construcción y desarrollo de agua, drenaje, luz, plataformas y/o pavimentación en los Terrenos.

Fecha de Cálculo: Significa la fecha que ocurra el tercer Día Hábil siguiente a la Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora, en la que el Fiduciario realizará el cálculo del monto a pagar a cada uno de los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso.

Fecha de Cierre o Fecha de Emisión: Significa la fecha de Colocación de los Certificados Bursátiles, conforme a los términos establecidos el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora: Significa la fecha en que la Sociedad Controladora pague los Rendimientos y Dividendos a sus accionistas.

Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso: Significa 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Cálculo en el que el Fideicomiso debe pagar a los Tenedores el Efectivo Distribuible.

Para lo cual el Fiduciario notificará al Representante Común, quien será el obligado en informar, a más tardar con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago correspondiente, sobre el importe a través del EMISNET.

Fecha de Vencimiento: Significa el 20 de octubre de 2020, es decir 10 años después de la Fecha de Cierre, sin perjuicio de que las obligaciones bajo el Fideicomiso puedan ser terminadas anticipadamente.

Fideicomisarios: Significan los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Contrato de Fideicomiso, conforme a los términos y condiciones establecidos el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

Fideicomitente: Artha Operadora S.A. de C.V. (Artha)

Fiduciario: CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (antes The Bank of New York Mellon, S.A., I.B.M.).

Gastos: Significan conjuntamente los Gastos de Asesoría Independiente, los Gastos de Emisión y Colocación y los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

Gastos de Asesoría Independiente: Significan todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para la contratación de asesores independientes que los Tenedores, a través del Comité Técnico, requieran para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso y llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, los cuales deberán de ser erogados por el Fiduciario con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos, en el entendido que una vez que dicha cantidad se agote no existirá obligación alguna de ninguna de las Partes para realizar aportaciones adicionales.

Gastos de Emisión y Colocación: Significan los honorarios, comisiones, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la Emisión y Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, según sea el caso: (i) los honorarios, comisiones y Gastos de los Intermediarios Colocadores de acuerdo con el Contrato de Colocación; (ii) los honorarios pagaderos al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos en relación con la Emisión; (iii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos a la CNBV y los pagos que se deban realizar a la BMV y

al INDEVAL, (iv) los honorarios pagaderos a los asesores legales y fiscales externos; y (v) la impresión de Prospectos de Colocación y cualquier otra publicación y/o publicidad relacionada con lo anterior que pagará el Fiduciario con cargo a la Cuenta General.

Gastos de Inversión: Significan las erogaciones en que se incurrirán, en razón de la evaluación e implementación de las inversiones en Proyectos e Infraestructura.

Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso: Significan todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para el mantenimiento de la Emisión con las excepciones que en su caso se prevean en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, (i) los honorarios del Fiduciario, y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación; (ii) los honorarios del Representante Común y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación; (iii) la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador; (iv) los gastos directos y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación relacionada; (v) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario, el Representante Común o el Fideicomitente en relación con cualquier modificación, o renuncia a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación, incluyendo los honorarios pagaderos a sus respectivos asesores; (vi) la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de los honorarios, derechos, gastos y otros pagos necesarios para constituir las Sociedades de Proyecto, (vii) la parte proporcional de las primas pagaderas respecto de cualesquiera seguros de responsabilidad profesional contratados respecto del Administrador o su Personal, incluyendo al Comité de Inversiones, (viii) las primas pagaderas respecto de cualesquiera seguros de responsabilidad profesional contratados respecto de los miembros del Comité Técnico, (ix) cualquier gasto, costo u honorario en el que se incurra para efectos de sustituir al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, (x) cualesquiera gastos, costos u honorarios en que se incurran para efecto de dar por terminado el Contrato de Fideicomiso y/o liquidar el Patrimonio del Fideicomiso; y (xi) cualesquier otros gastos honorarios relacionados con o incurridos en relación con las operaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, entre ellos los honorarios de Auditores Externos, proveedor de precios y del Valuador Independiente, que el Fiduciario pagará con cargo a la Cuenta de Reserva para gastos.

Gobierno Federal: Significa el Gobierno Federal de México.

Grupo Empresarial: Significa el conjunto de personas morales organizadas bajo esquemas de participación directa o indirecta del Capital Social, en las que una misma sociedad mantiene el Control de dichas personas morales.

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

Infraestructura Básica significa, entre otros, las instalaciones y servicios básicos de agua y saneamiento, drenaje, electricidad, vialidades, telecomunicaciones y manejo de residuos entre otros.

Instituciones de Crédito: significa una sociedad anónima constituida conforme a las leyes mexicanas con autorización para prestar el servicio de banca y crédito con acreditada solvencia, prestigio y con experiencia reconocida internacionalmente.

Intermediarios Colocadores: Significa Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A de C.V., Casa de Bolsa.

Inversiones en Terrenos e Infraestructura: Significan las Inversiones en Terrenos e Infraestructura que sean realizadas para la ejecución de los Proyectos, incluyendo los gastos relacionados con la adquisición de Terrenos y con la implementación de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los mismos, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

LGTOC: Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

LIC: Significa la Ley de Instituciones de Crédito.

LMV: Significa la Ley del Mercado de Valores.

México: Significa los Estados Unidos Mexicanos.

Miembros Independientes: Significa, aquella Persona que cumpla con los requisitos de los Artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto del Fideicomitente tanto en su carácter de Fideicomitente del Contrato de Fideicomiso como de Administrador, así como de la Sociedad Controladora y las Sociedades de Proyecto.

Por consiguiente, dicha Persona no deberá ubicarse en ninguno de los siguientes supuestos:

- (a) los auditores externos del Fideicomitente, la Sociedad Controladora o de alguna de las personas morales que integren el Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan, durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento;
- (b) los directivos o empleados relevantes del Fideicomitente, la Sociedad Controladora, de las Sociedades de Proyecto o de las personas morales que integren el Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan, así como los comisarios, en su caso, de estas últimas, en el entendido que dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- (c) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando, según dicho término se define en la LMV, en el Fideicomitente, la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto o en alguna de las personas morales del Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan;
- (d) los accionistas que sean parte del grupo de Personas que mantengan el Control del Fideicomitente, de la Sociedad Controladora o de las Sociedades de Proyecto;
- (e) los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante del Fideicomitente, de la Sociedad Controladora o de las Sociedades de Proyecto.
Un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas del Fideicomitente, la Sociedad Controladora o de las Sociedades de Proyecto (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de nombramiento. Asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos del Fideicomitente, la Sociedad Controladora (según sea el caso), las Sociedades de Proyecto, o de su contraparte; o
- (f) las personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario.

Monto de Reembolso de Emisión: Significa el 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) del Monto Total de la Emisión.

Monto Inicial: Significa el Monto Total de la Emisión menos los Gastos de Emisión y Colocación.

Monto Invertible: Significa el Monto Total de la Emisión, menos los Gastos de Emisión y Colocación y la Reserva para Gastos.

Monto Total de la Emisión: Significa el monto bruto de los recursos que se obtengan de la Colocación y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Monto Total Invertible: Significa, respecto a cualquier Fecha de Cálculo, el Monto Total de la Emisión menos la Reserva para Gastos, las Aportaciones del Fideicomiso y los Gastos devengados, más los Rendimientos generados por Inversiones Permitidas.

Partes: Significa el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.

Periodo de Desinversión: Significa el periodo que inicia con la terminación del Periodo de Inversión, y en su caso, de Extensión al Periodo de Inversión.

Periodo de Inversión: Significa el lapso que por regla general durará 4 (cuatro) años contado a partir de la Fecha de Cierre, que el Fideicomiso tendrá para invertir la totalidad del Monto Total Invertible a través de las Aportaciones del Fideicomiso que se destinen al Objetivo de las Inversiones. Lo anterior sin perjuicio de que dicho periodo pueda ser reducido, extendido o suspendido en términos del Contrato de Fideicomiso.

Persona: Significa, cualquier persona física o moral, sociedad, asociación no registrada, Fideicomiso, entidad corporativa, o una Persona física o moral en su carácter de Fiduciario, ejecutor, administrador u otro representante legal, autoridad gubernamental u otra entidad de cualquier naturaleza.

Personas Relacionadas: Significa, con respecto al Administrador, las personas que se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes:

- a) las personas que controlen o tengan influencia significativa en el Administrador o en una persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que el Administrador pertenezca, así como los consejeros o Administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho grupo o Consorcio.
- b) las personas que tengan poder de mando (según dicho término se define en la LMV) sobre el Administrador o sobre una persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca el Administrador.
- c) el cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos a) y b) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios.
- d) las personas morales que sean parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca el Administrador.
- e) las personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos a) a c) anteriores, ejerzan el Control o influencia significativa en términos de lo establecido en la LMV.

Pesos o \$: Significa la moneda de curso legal en México.

Prospecto: Significa el prospecto para la Emisión y Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Contrato de Fideicomiso, según el mismo sea aprobado por la CNBV.

Reglamento Interior de la BMV: Significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín Bursátil de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo.

Rendimientos: Significan las cantidades pagadas por concepto de capital o intereses a favor del Fideicomiso y de Artha Capital por la Sociedad Controladora, en concepto de Aportaciones a la Sociedad Controladora cuando las mismas se realicen en forma de préstamos.

Reporte de Distribuciones: Significa el reporte que elaborará el Administrador y que deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común, con copia para la BMV e Indeval, 8 (ocho) Días Hábiles antes de una Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso.

Representante Común: Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como Representante Común de los Tenedores, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los mencionados Tenedores, todo lo anterior en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

Reserva para Gastos: significa el monto equivalente a 1.5% (uno punto cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión.

RNV: Significa el Registro Nacional de Valores.

S.A.P.I.: Significa Sociedad Anónima Promotora de Inversión

Sector Comercial: Significa, la vocación inmobiliaria correspondiente al grupo de desarrolladores inmobiliarios dedicados a la construcción de centros comerciales, mercados, supermercados, tiendas de autoservicio o cualquier otro tipo de punto de venta en donde tenga lugar el intercambio de cualquier tipo de bienes.

Sector Industrial: significa, la vocación inmobiliaria correspondiente al grupo de productores, fabricantes, maquiladores o cualquier empresa que tenga como fin primordial la producción masiva de bienes.

Sector Turismo: significa, la vocación inmobiliaria correspondiente al grupo de empresas que tengan como fin primordial el prestar servicios de hospedaje, realizar desarrollos turísticos como hoteles, moteles, villas, condominios y departamentos con fines turísticos o cualquier otra actividad relacionada con el giro turístico.

Sector Vivienda: significa, la vocación inmobiliaria correspondiente al grupo de desarrollos habitacionales de interés social, vivienda progresiva, vivienda económica, vivienda media, vivienda residencial o de cualquier otro tipo.

Sociedad Controladora: Significa Artha Controladora, S.A.P.I. de C.V.

Sociedades de Proyecto: Significan las sociedades anónimas de propósito específico constituidas al efecto por la Sociedad Controladora y quien ésta designe para la realización de cada Proyecto.

Tenedores: Significa con respecto a los Certificados Bursátiles, los tenedores de dichos Certificados Bursátiles, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

Términos Más Favorables: Significa cualquier término que se ofrezca antes (incluyendo, sin limitación, términos relacionados con honorarios, comisiones, Gastos, derecho a recibir información, porcentajes de votación, derechos afines a la destitución del Administrador y las consecuencias de carácter económico que estén relacionadas), en o después de la Fecha de Emisión, a cualquier inversionista en cualquier Fondo Paralelo y que, a discreción comercialmente razonable del Administrador, sea más favorable en cualquier aspecto de importancia, que los términos ofrecidos a los Tenedores bajo el Contrato de Fideicomiso, con excepción de aquellos términos establecidos en razón de las particularidades del Contrato de Fideicomiso, de cualquier disposición legal aplicable o de la moneda con base en la cual se realicen los cálculos de las inversiones por los Fondos Paralelos.

Terreno: Significa el macro lote de tierra a ser adquirido por una Sociedad de Proyecto para la realización de Inversiones en Terrenos e Infraestructura en términos del Contrato de Fideicomiso.

Título: Significa el Título que documenta los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Valor Nominal: Significa \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil Fiduciario.

Valuador Independiente: Significa cualquier Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador.

Resumen ejecutivo:

El 2014 fue un año de consolidación para el Fondo de Infraestructura y Desarrollo de Tierra donde se ha logrado integrar un portafolio de 5 parques industriales: Estado de México, Hidalgo, San Luis Potosí, Jalisco y Parque industrial León. Durante este mismo año, como parte de este proceso, se decidió no participar en los proyectos de Aguascalientes y Puebla que previamente se tenían como parte del portafolio y en cambio se aprobó un nuevo proyecto, Ciudad Futura.

Ciudad Futura es un proyecto que contempla la reurbanización de 15.2 ha en la Ciudad de México. El proyecto se desarrollará en 5 fases en donde se pretende vender 83,000 m2 distribuidos en 35 plataformas o lotes en un periodo estimado de 10 a 12 años. Uno de los principales objetivos del proyecto es transformar esta parte de la ciudad en un desarrollo sustentable que contará con amplias áreas verdes, calles peatonales, medios de transporte ecológicos, otras amenidades y servicios, que mejorarán la calidad de vida de los residentes al contar con un lugar que reúna de manera conglomerada opciones de esparcimiento y al mismo tiempo cuente con los servicios necesarios para satisfacer las necesidades de la población.

Adicional a los cambios en la composición del portafolio, durante el 2014 se llevaron a cabo transacciones relevantes en términos de ingresos y volumen de venta. Estas transacciones consistieron en la venta 357 has a BMW para el desarrollo de la nueva planta armadora en San Luis Potosí dentro del parque Logistik. Los ingresos de dicha transacción están reflejados en los resultados del 2016, 2017 y 2018 una vez que se cumplieron los entrañables establecidos en el Contrato de compra venta.

Participantes

Las partes principales de la operación se describen a continuación:

Participante	Nombre	Papel que desempeña
	Artha Capital S. de R.L.	Coconversionista
	Artha Operadora S.A. de C.V.	Fiduciante / Administrador
	CIBanco S.A. I.B.M.	Fiduciario
	Deutsche Bank México S.A. I.B.M. División Fiduciaria	Representante Común
	Merril Lynch México S.A. de C.V. Casa de Bolsa GBM Grupo Bursatil Mexicano S.A. de C.V. Casa de Bolsa	Intermediarios Colaboradores



Artha Operadora S.A de C.V.

1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

- a. ***Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso***

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IRS 9, IAS 39, y la IFRS 7).

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

<p>Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS</p>	<p>El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones incluidas en Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo Marco Conceptual. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del Marco Conceptual que se refieren al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del Marco Conceptual hacen referencia (el Marco Conceptual del IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco Conceptual del IASB de 2010, o el nuevo y revisado Marco Conceptual de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.</p>
--	---

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

<i>Modificaciones a la IFRS 3 Definición de un negocio</i>	<p>El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.</p> <p>La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.</p> <p>Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.</p> <p>Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.</p>
<i>Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad</i>	<p>El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.</p> <p>El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.</p> <p>La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.</p>

b. ***Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas***

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

<p>IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones) Modificaciones a IAS 1 Modificaciones a IFRS 3 Modificaciones a IAS 16</p>	<p>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Referencias al marco conceptual Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos</p>
<p>Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 – 2020</p>	

El Comité Técnico del Fideicomiso no espera que la adopción de los Estándares mencionados anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración del Fideicomiso prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

La Administración del Fideicomiso no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las Modificaciones Anuales incluyen la modificación a cuatro normas.

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que sería lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida. La Administración del Fideicomiso no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

2. Resumen de políticas de contabilidad

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. **Bases de medición y preparación**

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la valuación de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos y de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. *Costo histórico*

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. **Negocio en Marcha**

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera el Fideicomiso y se han tomado ciertas medidas sanitarias tanto por las autoridades mexicanas como por los distintos gobiernos donde opera la Entidad para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, el Fideicomiso analizó y determinó que no existen supuestos que no pueda continuar como negocio en marcha.

d. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los estados de cambios integrales en los activos netos adjuntos.

e. **Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una

parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos. Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

- f. **Activos financieros** - El reconocimiento posterior de los activos financieros depende de la categoría en la que se clasifiquen. Se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (FVTPL, por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones ‘conservadas al vencimiento’, activos financieros ‘disponibles para su venta’ (AFS, por sus siglas en inglés) y ‘préstamos y cuentas por cobrar’. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Otros activos financieros comprenden el efectivo y equivalentes de efectivo como se menciona en la nota 8.

- g. **Activos financieros a FVTPL** - Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL. Un activo financiero se clasificará como mantenido con fines de negociación si, i) se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un período corto; o ii) en su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Fideicomiso administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o iii) es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura. Los activos financieros a FVTPL se integran principalmente por las inversiones que el fideicomiso mantiene en sus subsidiarias y son los que se muestran en la nota 6.
- h. **Consolidación de sociedades de proyecto** - El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, Estados Financieros Consolidados, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en las Sociedades Promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan.

El porcentaje de tenencia accionaria que el Fideicomiso tiene sobre Artha Controladora, S.A.P.I. de C.V. al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 es el que se muestra a continuación:

Subsidiaria	% de tenencia accionaria	
	2020, 2019 y 2018	Actividad principal
Artha Controladora S. A. P. I. de C. V.	95%	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.

Artha Controladora a su vez tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Subsidiaria	% de tenencia accionaria	
	2020, 2019 y 2018	Actividad principal

Desarrollos Sustentables del Arco, S. A. de C. V.	74.45%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Desarrollos Urbanos e Industriales del EDOMEX, S. A. de C. V.	74.45%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Implementación de Proyectos Industriales Sustentables Hidalgo, S. A. de C. V.	74.45%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
	% de tenencia accionaria	
Subsidiaria	2020, 2019 y 2018	Actividad principal
Implementación de proyectos Industriales Sustentables GDL, S. A. de C. V.	74.45%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Desarrollos Urbanos de Industriales de Aguascalientes, S. A. de C. V.	74.45%	Identificar, evaluar y establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de inversiones a ser realizadas por la sociedad sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles.
Terreno Turístico de México, S. A. de C. V.	74.45%	Identificar, evaluar y establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de inversiones a ser realizadas por la sociedad sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles.

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados. El Fideicomiso también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto, pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.

- i. **Clasificación como activos netos o patrimonio** - Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como activos netos (pasivos) financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable, y ha determinado que la clasificación de activos netos, representa la realidad económica de la emisión de los CBF, los cuales se muestran en el estado de situación financiera.

El factor clave para determinar si un instrumento financiero es pasivo es la existencia de una obligación contractual de

entregar efectivo o algún otro activo financiero a la contraparte, o intercambiar activos financieros o pasivos bajo condiciones que son potencialmente desfavorables.

El Fideicomiso clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (FVTPL).

- j. **Cuentas por pagar por comisiones de administración** - Las Cuentas por pagar por comisiones de administración se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación a su administrador, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

Las obligaciones por comisiones de administración provienen del contrato del Fideicomiso, en el cual se establece la contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá una comisión anual equivalente al 1.5% anual más el impuesto al valor agregado correspondiente, sobre la suma de las Aportaciones a la Sociedad Controladora, al término del Periodo de Inversión, más las Aportaciones a la Sociedad Controladora del periodo (salvo por cualquier cantidad correspondiente que sea devuelta a la Sociedad Controladora por concepto de Efectivo Excedente), la base será ajustada anualmente conforme a inflación calculada con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) de los últimos 12 meses; en el entendido, que una vez que se hubieren llevado a cabo Desinversiones por el 60% del valor de los Proyectos al término del Periodo de Inversión, según lo determine el Valuador Independiente, la comisión anual del Administrador será igual a \$25,000 y la base se ajustara anualmente conforme a inflación calculada con base en el INPC de los últimos 12 meses a partir de la Fecha de Cierre.

La Comisión por administración son reconocidos como un pasivo, dado que es un pasivo que representa una obligación contractual, para entregar efectivo u otro activo financiero al Administrador durante la vigencia del contrato del CKD que puede ser significativa.

- k. **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad de inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión y la utilidad y pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones en acciones de las sociedades promovidas. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso a recibirlos.

3. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la administración del Fideicomiso debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

Juicios críticos al aplicar las políticas contables - A continuación, se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota 3), 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.

- a. **Clasificación activos netos o patrimonio** - Los instrumentos de deuda o capital emitidos por el Fideicomiso son clasificados como instrumentos de pasivo o como de capital de conformidad con los acuerdos contractuales y las definiciones provistas en las NIIF. El vencimiento de los CBF impone una obligación de pago. NIIF provee una excepción a la clasificación como pasivo (o activos netos) si se cumplen con algunos criterios que son: obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son entre otras: se entregará un número variable de acciones, con base en el valor razonable de las mismas en la fecha de su emisión, establece condiciones contractuales específicas de entregar efectivo y la existencia de un plazo definido, en este caso la vigencia del fideicomiso emisor, y ha determinado que la clasificación apropiada de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivo, representa la realidad económica de la emisión de los CBF, los cuales se muestran en el estado de situación financiera.
- b. **Consolidación de estados financieros** – Como se menciona en la nota 3 g, la administración del Fideicomiso ha evaluado y calificado al Fideicomiso como una entidad de inversión, conforme a la IFRS 10 “Estados financieros

consolidados” y ha determinado que el Fideicomiso califica como tal; por lo tanto, la inversión en acciones en sociedades de proyectos no se consolida y se valúa a FVTPL.

- c. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones** - A continuación, se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.
- d. **Valores razonables** - Algunas Normas Internacionales de Información Financieras (IFRS o NIIF) requieren y permiten a las entidades a medir y revelar el valor razonable de los activos, pasivos y sus instrumentos de capital. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación. Cuando el precio por un elemento no sea observable en el mercado, el Fideicomiso estima un valor razonable mediante algunas técnicas de valuación. El Fideicomiso revela los valores razonables de las inversiones en subsidiarias, propiedades destinadas al arrendamiento y algunos instrumentos financieros como se muestra en Nota 6.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2020	2019	2018
Efectivo	\$ 585	\$ 1,130	\$ 71
Inversiones en valores	<u>23</u>	<u>493</u>	<u>1,449</u>
	<u>\$ 608</u>	<u>\$ 1,623</u>	<u>\$ 1,520</u>

5. Inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros se expresan a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Los valores razonables de las subsidiarias fueron determinados por los valuadores independientes. La utilidad o pérdida resultante de la valuación de cada subsidiaria respecto a su valor registrado anterior, se reconoció en el estado de resultados y otros resultados integrales.

- a. El valor razonable de los activos financieros calificados al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 ascendió a \$3,147,734, \$4,138,820 y \$4,126,259, respectivamente, los cuales se integran de la siguiente manera:

	2020	2019	2018
Saldos al inicio del año	\$ 4,138,820	\$ 4,126,259	\$ 3,763,576
Ganancia (pérdida) en inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	(901,940)	93,535	362,683
Desinversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable	<u>(41,283)</u>	<u>(80,974)</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 3,195,597</u>	<u>\$ 4,138,820</u>	<u>\$ 4,126,259</u>

Todas las propiedades de inversión que posee Artha y a su vez el Fideicomiso a través de sus subsidiarias se conserva bajo los intereses de dominio absoluto.

- b. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Los detalles de proyectos de inversión del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2020, 2019 y 2018 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Valor razonable – Nivel 3			Proyecto
	2020	2019	2018	
Desarrollos Sustentables del Arco, S. A. de C. V.	\$ 1,086,539	\$ 836,805	\$ 797,011	Desarrollos sustentables ubicados en el Arco Norte
Implementación de Proyectos Industriales Sustentables Hidalgo, S. A. de C. V.	736,252	1,344,487	1,328,060	Implementación de proyectos Industriales Sustentables ubicados en Hidalgo
Subsidiaria	Valor razonable – Nivel 3			Proyecto
	2020	2019	2018	
Implementación de proyectos Industriales Sustentables GDL, S. A. de C. V.	621,831	1,051,020	1,065,939	Parque industrial ubicado en Jalisco
Desarrollos Urbanos de Industriales de Aguascalientes, S. A. de C.V.	89,515	48,084	50,538	Implementación de proyectos Industriales Sustentables ubicados en Aguascalientes
Terreno Turístico de México, S. A. de C. V.	620,338	783,038	809,417	Terrenos Turísticos de México ubicados en León
Artha Controladora S. A. P.I de C. V. ⁽¹⁾	<u>41,122</u>	<u>75,386</u>	<u>\$ 75,294</u>	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.
	<u>\$3,195,597</u>	<u>\$4,138,820</u>	<u>\$4,126,259</u>	

- (1) Representa el neto de las partidas monetarias de la empresa controladora de los proyectos mencionada en la nota 3g, principalmente es efectivo.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores independientes no relacionados con

el Fideicomiso; los cuales son miembros del AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y cuentan con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado el cual refleja precios de transacciones recientes de propiedades similares / enfoque de capitalización de utilidad neta, en el cual los ingresos de las propiedades arrendadas son valuados con base a la referencia de las rentas obtenidas por dichas propiedades en el pasado, así como por arrendamientos de propiedades similares en la zona, por lo tanto todas las inversiones están en la jerarquía de valor razonable, nivel 3. La tasa de capitalización utilizada es determinada con base en las tasas de rendimiento observadas por el valuador para propiedades similares en la localidad, ajustadas con base en el conocimiento del valuador sobre factores específicos de las propiedades. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

- c. Para las propiedades de inversión en acciones mostradas arriba, el valor razonable fue determinado utilizando diferentes enfoques como el de capitalización, mercado y costos de reposición de manera comparables respecto al año pasado sin algún ajuste significativo, como se ve adelante:

La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3:

Proyectos	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Desarrollos sustentables ubicados en el Arco Norte	Enfoque de capitalización de ingresos (Método Residual)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10%, en 2020, 2019 y 2018.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.

Proyectos	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Implementación de proyectos Industriales Sustentables ubicados en Hidalgo	Enfoque de capitalización de ingresos (Método Residual)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10% en 2020, 2019 y 2018.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Parque industrial ubicado en Jalisco	Enfoque de capitalización de ingresos (Método Residual)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10% en 2020 y 11.5% en 2019 y 2018, respectivamente.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Implementación de proyectos Industriales Sustentables ubicados en Aguascalientes	Enfoque de capitalización de ingresos (Método Residual)	El enfoque de Mercado fue el método utilizado para obtener el valor conclusivo del sujeto en 2020, 2019 y 2018, respectivamente.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.

Terrenos Turísticos de México ubicados en León	Enfoque de capitalización de ingresos (Método Residual)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10% en 2020, 2019 y 2018.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
--	---	---	---

6. Cuentas por pagar por comisiones de administración

Las Cuentas por pagar por comisiones de administración provienen de obligaciones por contraprestación por los servicios prestados del Administrador del Fideicomiso, establecidas en el Contrato del Fideicomiso por concepto de Comisión Anual del Administrador, los importes devengados al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 fueron de \$39,142, \$47,939 y \$45,324 respectivamente.

7. Instrumentos financieros

- 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 financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la Nota 3.
- Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos** - Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

Activos financieros	Nivel	2020	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	\$ <u>608</u>	\$ <u>1,623</u>	\$ <u>1,520</u>
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados – Inversión en acciones	3	\$ <u>3,195,597</u>	\$ <u>4,138,820</u>	\$ <u>4,126,259</u>

c. Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para el Fideicomiso. En el caso del Fideicomiso, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, El Fideicomiso tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

d. Administración del riesgo de liquidez

La administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

En caso de disolución del Fideicomiso, la administración liquidará todos los negocios y propiedades de inversión, y pagará y distribuirá los activos (incluyendo los cobros de las ventas de dichas inversiones). Primero se pagará a los fideicomisarios y después a los inversionistas o co-inversionistas conforme a la cascada de pagos establecida en el contrato de Fideicomiso. Por lo tanto, los fideicomisarios y más aún los co-inversionistas están expuestos al riesgo de

liquidación del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales, y cuenta con líneas de crédito para capital de trabajo. Adicionalmente, el Fideicomiso controla el flujo de efectivo asignado a las líneas de negocio con el fin de optimizar la recuperación de la inversión, manteniendo un balance entre la venta y el programa de construcción.

e. ***Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable***

El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales), este es el caso del efectivo y sus equivalentes mostrados en Nota 5.

El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados, bienes raíces comparables, y costos de reposición, utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones similares como se explica en la Nota 6.

8. Activos netos atribuibles a los fideicomisarios

a. Los activos netos corresponden al Patrimonio del Fideicomiso desde la perspectiva legal del Fideicomiso, los cuales están integrados por los recursos provenientes de la emisión de Certificados Bursátiles realizadas al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se integran como sigue:

	Número de certificados	Importe
Patrimonio aportado		
Serie A	24,400,000	\$ 2,440,000

b. El total del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 asciende a \$3,194,453, \$4,140,443 y \$4,097,683, respectivamente.

c. Los certificados bursátiles fiduciarios que se emiten en cumplimiento del Fideicomiso tienen las siguientes características: Son valores no amortizables que confieren a sus tenedores el derecho a i) una parte de los frutos, rendimientos, y en su caso valor residual de los bienes o derechos que integran los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, II) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de bienes o derechos que integra los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, y iii) distribuciones del Fideicomiso solamente en la medida en que existan recursos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para realizar dichas distribuciones.

Los excedentes de los activos netos atribuibles a los tenedores que sean determinados durante la operación del Fideicomiso serán entregados por el Fiduciario emisor al Fideicomitente, siempre y cuando sean cubiertos los gastos de operación del fideicomiso, los intereses y el principal de los CB.

Las distribuciones del fideicomiso y los pagos al amparo de los certificados bursátiles se realizarán exclusivamente con los bienes que integran los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato del Fideicomiso. Los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso también estarán disponibles para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos obligaciones e indemnizaciones.

Activos netos -Los activos netos (patrimonio desde la perspectiva legal) del Fideicomiso se integrarán por (i) la aportación inicial, (ii) los títulos representativos de las aportaciones y el patrimonio de las sociedades promovidas que el fiduciario

suscriba o adquiera con motivo de las inversiones, (iii) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a través de las Sociedades promovidas derivados de las inversiones que realice de conformidad con el contrato de Fideicomiso, (iv) flujos, (v) todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas de Fideicomiso, (vi) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, (vii) 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, (viii) y 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.

El valor razonable de los certificados atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se estima en \$128.95, \$169.85 y \$168.13, respectivamente, el cual se determinó con la asistencia de proveedores externos, utilizando las cotizaciones directamente observables en el mercado de los CBF que son consideradas Nivel 3 conforme a la jerarquía descrita en la nota de arriba.

Pago de distribuciones del Fideicomiso - De conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo No. F/00687, los pagos a los tenedores se realizarán (i) en cualquier fecha de pago de distribuciones del Fideicomiso, misma que podrá ser semestralmente según lo determine el Administrador; (ii) por la actualización de un evento de sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18 del Contrato; o (iii) en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación de patrimonio del Fideicomiso.

Los que pagos deban hacerse a los tenedores de los certificados bursátiles de conformidad con el Fideicomiso se realizarán por conducto de Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador) con cargo al patrimonio del Fideicomiso, realizará el pago en la cuenta de Indeval señale.

Las cantidades pagadas a los tenedores se pagaron en la proporción que corresponda a cada tenedor, considerando el número de certificados de que sea titular, en relación con la totalidad de los certificados en circulación en la fecha de su registro.

9. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso no está sujeto al ISR. El Fideicomiso es un fondo de inversión constituido principalmente pero no exclusivo con fondos para el retiro (AFORES), las cuales están reguladas en los artículos 93 y 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás aplicables, de conformidad con la ley actual del ISR, los fondos de pensiones están exentos del ISR cuando sus ingresos provienen de rentas con cuotas fijas y de cuotas por mantenimiento.

Derivado de lo anterior el Fideicomiso se encuentra exento de impuestos a la utilidad; sin embargo, las subsidiarias (ver Nota 3) calculan los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos conforme las leyes de ISR. Consecuentemente ARTHACK e inversionistas con controladores deben acumular o deducir a sus ingresos la utilidad o pérdida fiscal que les corresponda y pagarán en forma individual el impuesto del ejercicio (ISR), acreditando proporcionalmente los pagos provisionales efectuados; los fideicomisarios serán responsables del cumplimiento de las obligaciones fiscales que deban hacer a través del fiduciario.

Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2020, 2019 y 2018 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

10. Aprobación de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 30 de abril de 2021, por Rafael Díaz, Director de Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Controladora y el Comité Técnico del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Factores de riesgo:

Al evaluar la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los posibles inversionistas deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información y sobre todo considerar los factores de riesgo que pudieran afectar a los Proyectos, a la Sociedad Controladora y a las Sociedades de Proyectos y consecuentemente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los riesgos e incertidumbres que se describan no son los únicos que pueden afectar a los Proyectos, a la Sociedad Controladora, a las Sociedades de Proyectos, a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario o al Administrador. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener efecto adverso sobre alguno de ellos. En el supuesto que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación o cualquier dicho otros riesgos, el pago a los Tenedores de cantidades bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectado en forma adversa.

El emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es el Fiduciario.

En virtud de que el Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades invertidas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, las cuales no pueden ser garantizadas por el Emisor.

Estrategia de Inversión

La estrategia de inversión se encuentra sujeta a ciertos riesgos que podrían afectar el rendimiento sobre la inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las Distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y el monto de las mismas, están sujetos a ciertos riesgos derivados de la estructura de la operación y de las inversiones respectivas, cuyos términos específicos no se conocen actualmente y podrán no llegar a conocerse al momento de llevar a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles.

Liquidez, derechos que incorporan los Certificados Bursátiles, ausencia de dictamen de calidad crediticia y ausencia de historial de operaciones

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios (i) podrían no tener liquidez en el mercado, (ii) otorgan el derecho a recibir la parte de los frutos, Rendimientos o, en su caso, el valor residual de los bienes o derechos afectados al Fideicomiso, los cuales serán variables e inciertos, (iii) no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia, y (iv) no se dispone de información que permita hacer una evaluación de la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto o los propios Proyectos con anterioridad a la realización de la oferta pública.

Las inversiones permitidas podrían acarrear pérdidas

Entretanto se destina el Monto Total Invertible, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, invertirá dichos recursos en Inversiones Permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen Rendimientos bajos o negativos, la capacidad de invertir en los Proyectos puede verse afectada en forma adversa.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

Desde su fecha de Emisión y hasta el 20 de Octubre de 2020, el Fideicomiso tuvo Certificados Bursátiles con clave de pizarra ARTHACK 10 mismos que se encontraban inscritos con el número 3239-1.80-2010-005 en el RNV.

Durante el periodo antes mencionado de conformidad con los artículos 33, 34 y 50 de la Circular Única, el Fideicomitente y el Fiduciario del Fideicomiso estaban obligados a proporcionar a la CNBV y a la BMV información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa, de forma trimestral y anual, así como estados financieros anuales auditados por su auditor externo. Asimismo, el Fideicomitente y el Fiduciario revelaron cualquier evento que fuera considerado un evento relevante de conformidad con lo previsto en la LMV y demás legislación aplicable, haciendo constar que ambos han cumplido con dichas obligaciones.

El 20 de octubre de 2020, el Fideicomiso alcanzó su Fecha de Vencimiento, por lo que a partir de ese momento se llevó a cabo de manera automática la cancelación del listado de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV").

Sin embargo, con la finalidad de mantener informado al público inversionista, el Fideicomiso continuará cumpliendo con sus obligaciones de divulgación de información a través de los sistemas electrónicos de la BMV y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de conformidad con los permisos y accesos electrónicos que BMV otorgó al Representante Común con posterioridad a la Fecha de Vencimiento.

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

El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de Efectivos descontados, bienes raíces comparables, y costos de reposición, utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones similares.

Destino de los fondos, en su caso:

El Fiduciario destinará los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles conforme al orden previsto en el Contrato de Fideicomiso. Dicho destino de los fondos incluirá el pago de Gastos y se mantendrá en la Cuenta General para posteriormente llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, lo anterior a fin de que las Sociedades de Proyecto destinen dichos recursos a la realización de Proyectos mediante las Inversiones en Terrenos e Infraestructura.

El Contrato de Fideicomiso prevé que el Fiduciario recibirá los recursos derivados de la Emisión, en su caso descontadas las comisiones y Gastos de los Intermediarios Colocadores.

Documentos de carácter público:

Los inversionistas que así lo deseen pueden consultar los documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y BMV como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y la autorización de la oferta pública de los mismos. Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página electrónica en la red mundial (Internet): www.bmv.com.mx.

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Rafael Díaz Guerrero, con domicilio ubicado en Arcos Bosques, Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 31, Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México, Teléfono: 55-50-81-14-76.

Los inversionistas, también podrán comunicarse con Adrian Bazan para solicitar mayor información, se podrán comunicar al teléfono 5550811478; o en su caso con el Fiduciario Emisor, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, con Alma América Martínez Dávila al teléfono 55-50-63-39-00 o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Av. Cordillera de los Andes 265, piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

La Persona que atenderá a los inversionistas por parte del Representante Común: Laura Verónica Romero Muñoz y se podrán comunicar al teléfono 55-5201-8000 o acudir a sus oficinas ubicadas en Torre Virreyes, Av. Pedregal 24 – Piso 20, Col. Molino del Rey, C. P. 11040, Alcaldía. Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado de tiempo en tiempo por: (i) la Aportación Inicial, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso, (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (vi) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (vii) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los Rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y (viii) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

El Fideicomiso tiene como objetivo principal llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso a la Sociedad Controladora, a efecto de que ésta realice a través de las Sociedades de Proyecto, Inversiones en Terrenos e Infraestructura destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en Proyectos destinados a: (i) la adquisición y habilitación de Terrenos, generando valor agregado a partir de la compra de Terrenos privados y ejidales, (ii) desarrollos urbanos planeados y sustentables, creando valor adicional a los Terrenos mediante la aplicación de estudios financieros, ambientales, técnicos y de planeación urbanística sobre dichos Terrenos; (iii) la urbanización e Infraestructura Básica (agua y saneamiento, drenaje, electricidad, vialidades, telecomunicaciones y manejo de residuos, entre otros), y (iv) la venta de macro lotes regularizados y fraccionados para vivienda, turismo, parques industriales y comercio.

Cualquier cantidad que se reciba como Distribuciones de la Sociedad Controladora, será distribuida a sus accionistas en Dividendos o Rendimientos, según corresponda. A su vez, las cantidades que reciba el Fiduciario en virtud de las Aportaciones del Fideicomiso a la Sociedad Controladora serán distribuidas, previa deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso o la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

A continuación, se Describe el estado general que guarda la cartera de activos o flujos de efectivo al cierre del periodo reportado, así como su desempeño en el periodo 2020:

El 20 de octubre de 2010 el Fiduciario llevó a cabo la Emisión de 24,400,000 Certificados Bursátiles, con un Valor Nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno. Es decir, el Monto Total de la Emisión fue de \$2,440,000,000.00 (Dos mil cuatrocientos cuarenta millones de Pesos 00/100 MN).

La diferencia entre el Monto Total de la Emisión menos las inversiones en los Proyectos, neto de los Gastos de Emisión y otros Gastos, se encuentran en "Inversiones Permitidas". Estas han generado intereses por \$13,034 que representan la totalidad de los ingresos del Fideicomiso en este periodo. Las operaciones que se han llevado a cabo durante este periodo se detallan en el presente documento, así como en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 que lo acompañan.

En las siguientes tablas se anexa el detalle de los saldos de los bienes, derechos y activos del Fideicomiso por los ejercicios 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016.

a) Inversiones Permitidas:

Año	Monto Inversiones Permitidas
2020	607,657
2019	1,622,556
2018	1,519,568
2017	18,925,634
2016	47,731,741

b) Intereses Ganados:

Año	Monto Intereses Ganados
2020	13,034
2019	60,463
2018	316,827
2017	12,926,319
2016	1,804,991

c) Composición de la totalidad de los activos:

Proyecto	2020	2019	2018	2017	2016
Arco Norte 57	1,086,539,263	836,804,917	797,011,497	987,163,534	978,357,000
Jalisco	621,831,338	1,051,019,984	1,065,938,976	839,720,289	408,977,000
Hidalgo	736,251,852	1,344,486,692	1,328,060,265	1,130,303,730	729,981,000
León	620,337,931	783,038,272	809,417,111	1,154,382,454	824,753,000
DUI Aguascalientes	89,514,581	48,083,815	50,538,493	-	-
Centros Urbanos Mérida	-	-	-	-	523,652,812
San Luis Potosí	-	-	-	88,925,723	535,238,000
Artha Controladora	41,121,740	75,386,159	75,292,605	3,569,093	71,456,000
Inversiones en Proyectos de	3,195,596,705	4,138,819,839	4,126,258,947	4,204,064,823	4,072,414,812

Inversión					
------------------	--	--	--	--	--

No existieron revisiones adicionales a los valuadores independientes a la fecha de este reporte.

Desempeño de los activos

Los ingresos generados en el Fideicomiso durante el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020 provienen en su totalidad de los intereses generados por la inversión en Inversiones Permitidas. La integración de estas inversiones y Rendimientos es la siguiente:

	<u>Saldo al 31/12/2020</u>	<u>Intereses ganados</u>
Inversiones Permitidas	\$607,657	\$13,034

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2020 el monto erogado al Comité Técnico Independiente asciende a \$212,000.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Al 31 de diciembre de 2020 los activos se componen como se indica a continuación:

Efectivo e Inversiones en valores	\$607,657
Inversiones en Proyectos de Inversión	3,195,596,705
Arco Norte 57	1,086,539,263
Jalisco	621,831,338
Hidalgo	736,251,852
León	620,337,931
DUI Aguascalientes	89,514,581
Artha Controladora	41,121,740
Total del Activo	\$3,196,204,362

Variación en saldo y en número de activos

El Fideicomiso F/00687 del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020 generó ingresos por concepto de intereses de \$13,034 adicionalmente se tuvieron gastos de administración por \$44,062,518 y el Patrimonio Neto del Fideicomiso es de \$3,196,204,362.

En la siguiente tabla se muestra la variación de los activos al cierre del ejercicio 2020 comparados con el ejercicio anterior:

Proyecto	2020	2019	Variacion
Arco Norte 57	1,086,539,263	836,804,917	249,734,346
Jalisco	621,831,338	1,051,019,984	(429,188,646)
Hidalgo	736,251,852	1,344,486,692	(608,234,840)
León	620,337,931	783,038,272	(162,700,341)
DUI Aguascalientes	89,514,581	48,083,815	41,430,766
Artha Controladora	41,121,740	75,386,159	(34,264,419)
Inversiones en Proyectos de Inversión	3,195,596,705	4,138,819,839	(943,223,134)

Las variaciones se deben principalmente a:

- I. Actualización de la absorción de hectáreas y precios de salida por impacto COVID 19 y ajustes en proyecciones derivados del tiempo restante que se tiene para la salida del Fideicomiso.

Durante el periodo no existieron movimientos relevantes que mencionar.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

No Aplica.

Garantías sobre los activos

No existen garantías sobre los activos.

Cargas y limitaciones

No existe ningún gravamen, limitación, carga sobre alguno de los activos, bienes o derechos del Fideicomiso Irrevocable F/00687.

Desempeño de los valores emitidos

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2020 el monto erogado al Comité Técnico asciende a \$212,000.

El valor de los Certificados Bursátiles y número de títulos al cierre del ejercicio 2020 de acuerdo a la valuación emitida por 414 Capital Inc. es como se muestra a continuación:

SERIE	NUMERO TITULOS	VALOR CERTIFICADO	VALOR EN LIBROS
ARTHACK 10	24,400,000	128.958592	3,146,589,651.00
Valor Total en Patrimonio			3,146,589,651.00

Contratos y acuerdos:

Resumen del Contrato de F/00687

Contrato de Fideicomiso irrevocable no. F/00687 (el "Contrato") que celebran:

- (1) Artha Operadora, S.A. de C.V., representada en este acto por los señores Carlos Gutiérrez Andreassen y Germán Ahumada Alduncin, en su carácter de Fideicomitente y Administrador (el "Administrador" el "Fideicomitente");
- (2) The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, representado en este acto por su delegado Fiduciario Mónica Jiménez Labora Sarabia, como Fiduciario (el "Fiduciario"); con la comparecencia y acuerdo de:
- (3) Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División fiduciaria, representado en este acto por su delegado Fiduciario Alonso Rojas Dingler, como Representante Común (el "Representante Común"); y al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

Declaraciones

1. Declara el Fideicomitente, por conducto de sus representantes legales, que:

a) Es una sociedad anónima de capital variable legalmente constituida conforme a las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 41,042 de fecha 30 de septiembre de 2009, otorgada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, titular de la notaría pública número 195 de México, Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de dicha entidad, bajo el folio mercantil electrónico número 405037-1 el día 12 de octubre de 2009.

b) Tiene la capacidad legal para celebrar este Contrato y cumplir con sus obligaciones bajo el mismo; la celebración de este Contrato, el cumplimiento de las obligaciones a su cargo bajo el mismo y la consumación de las operaciones aquí establecidas, (i) no está en conflicto con, ni resulta en algún incumplimiento de los términos contenidos en sus estatutos sociales; (ii) no contravendrán o resultaran en un incumplimiento de algún Contrato, obligación, acta o cualquier otro instrumento del cual el Fideicomitente sea parte, o por virtud del cual su patrimonio o la misma sociedad pueda ser afectada; y (iii) no viola ley, reglamento o disposición legal alguna ni resolución aplicable emitida por algún tribunal u órgano judicial o administrativo federal o local alguno de cualquier otra entidad gubernamental que tenga competencia sobre Fideicomitente o su patrimonio.

c) Cuenta con todas las autorizaciones, consentimientos, licencias y permisos (las cuales se encuentran vigentes y no están sujetos a condición alguna), ya sean gubernamentales, corporativas o de cualquier otra naturaleza, que sean necesarias de conformidad con las disposiciones legales aplicables para celebrar este Contrato y cada uno de los Documentos de la Operación de los que es parte, así como para cumplir con sus obligaciones como Fideicomitente y Administrador, en términos del presente Contrato y de los Documentos de la Operación de los cuales es parte.

d) Sus representantes cuentan con las facultades legales y corporativas suficientes para celebrar este Contrato y los demás Documentos de la Operación de los cuales el Fideicomitente es parte, en representación del Fideicomitente y tienen suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, según consta en la escritura pública referida en el numeral I a) anterior.

e) De manera simultánea a la celebración del presente Contrato celebra el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión.

f) No se encuentra y la celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones bajo el mismo no resultará en que el Fideicomitente (i) sea insolvente o sujeto a procedimiento alguno de quiebra o concurso mercantil en cualquiera de sus etapas, (ii) en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza similar, o (iii) en incumplimiento generalizado de sus obligaciones.

g) No existen acciones, juicios, reclamaciones, procedimientos o investigaciones pendientes o inminentes ante cualquier tribunal, órgano regulatorio, comisión o cualquier otra entidad gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fideicomitente o su patrimonio, este Contrato, los demás Documentos de la Operación o de las operaciones contempladas en los mismos, (i) cuyo objetivo sea anular o invalidar el presente Contrato o los demás Documentos de la Operación de los cuales el Fideicomitente sea parte; (ii) que pretendan impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o cualquiera de los demás Documentos de la Operación de los cuales el Fideicomitente sea parte; o (iii) que tengan como objetivo la Emisión de cualquier resolución o sentencia que pudiera esperarse que razonablemente resulte en un evento material adverso en el negocio, la operación, los recursos que afecte o pudiera afectar el resultado de sus operación o su capacidad para cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato o conforme a cualquiera de los Documentos de la Operación de los que sea parte.

h) No se encuentra en violación de (i) ley relevante alguna a la cual se encuentre sujeta, y (ii) termino o condición alguna que se contenga en Contratos relevantes de los que sea parte, su escritura constitutiva, estatutos sociales u otros documentos importantes de los cuales sea parte o en virtud de los cuales pueda estar obligada y cuya violación, ya sea de manera individual o conjunta, resulte o pudiera esperarse, razonablemente, que resulte en un evento material o adverso.

Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado Fiduciario, que:

a) Es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente bajo las leyes de México y se encuentra autorizada por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución de banca múltiple conforme al artículo 46, fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, y se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 384,235.

b) El presente Contrato y los demás Documentos de la Operación de los cuales es parte y cualquier otro documento celebrado en su nombre o representación en relación con las operaciones descritas en este Contrato o en cualquiera de dichos Documentos de la Operación, han sido debidamente autorizados y constituyen una obligación legal y valida del Fiduciario, exigible en contra del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con sus respectivos términos.

c) Cuenta con las autorizaciones corporativas y demos necesarias para celebrar válidamente el presente Contrato y cada uno de los demás Documentos de la Operación de los cuales es parte, así como para cumplir con sus obligaciones en términos del presente Contrato y de dichos Documentos de la Operación.

d) Su delegada fiduciaria cuenta con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato y los demás Documentos de la Operación de los cuales es parte en nombre y representación del Fiduciario y tiene suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, las cuales no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, según consta en la escritura pública número 59,563, de fecha 27 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de México, Distrito Federal e inscrita en el Registro Público de Comercio de dicha entidad el 3 de diciembre de 2008, bajo el folio mercantil número 384,235.

III. Declara el Representante Común por conducto de su delegado Fiduciario, que:

a) Es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y se encuentra autorizada por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución de banca múltiple de conformidad con el artículo 46, fracción XVII, de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, y se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 262,411.

b) El presente Contrato y los demás Documentos de la Operación de los cuales es parte y cualquier otro documento celebrado en su nombre o representación en relación con las operaciones descritas en este Contrato o en cualquiera de dichos documentos, han sido debidamente autorizados y celebrados y constituyen obligaciones legales, válidas y existentes a su cargo y exigibles en su contra de conformidad con sus términos.

c) Cuenta con todas las autorizaciones corporativas y demás necesarias para celebrar válidamente el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación de los cuales es parte, así como para cumplir con sus obligaciones en términos del presente Contrato y de los documentos mencionados.

d) Su delegado Fiduciario cuenta con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato y los demás Documentos de la Operación de los cuales es parte en representación del Representante Común y tiene suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, según consta en la escritura pública número 79,723 de fecha 31 de octubre de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso Gutiérrez Alonso, notario público número 31 del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo de la Notaria Publica número 31 de la misma demarcación, de la cual es titular el Lic. Miguel Alessio Robles, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal el 7 de diciembre de 2007, bajo el folio mercantil número 262,411, las cuales no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna que pudieran afectar la validez del presente Contrato.

Clausulas

1. Definiciones.

1.1 Términos Definidos.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente Clausula 1.1 y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

2. Constitución

2.1 Constitución.

El Fideicomitente constituye en este acto un Fideicomiso irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, para la realización de los fines que más adelante se detallan, mediante el cual transmite los bienes que más adelante se señalan y designa al Fiduciario como Fiduciario del Fideicomiso.

En este acto, el Fiduciario acepta el cargo de Fiduciario de este Fideicomiso y protesta su fiel desempeño.

2.2 Aportación Inicial.

El Fideicomitente constituye el presente Fideicomiso entregando al Fiduciario la Aportación Inicial. Dicha aportación se entrega mediante transferencia electrónica en fondos inmediatamente disponibles hecha a favor del Fiduciario.

El Fiduciario acusa recibo de y recibe la Aportación Inicial en la Cuenta General, otorgando al Fideicomitente en este acto el recibo mes amplio que en derecho proceda respecto de la Aportación Inicial.

2.3 No adhesión de terceros

No se aceptará la adhesión de terceros el presente Fideicomiso una vez constituido el mismo y realizada la Colocación en términos del presente Contrato.

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado y/o se integrará de tiempo en tiempo con los siguientes activos (el "Patrimonio del Fideicomiso"):

a) la Aportación Inicial;

- b) el Monto Total de la Emisión;
- c) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso;
- d) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso;
- e) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora;
- f) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;
- g) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y
- h) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

Resumen del Contrato de prestación de servicios de Administración

Contrato de prestación de servicios de Administración de fecha 21 de octubre de 2010 que celebran:

1. Artha Controladora, S.A.P.I. de C.V. representada en este acto por los señores Carlos Gutiérrez Andreassen y Germán Ahumada Alduncin (El Cliente)
2. Artha Operadora, S.A. de C.V., representada en este acto por los señores Carlos Gutiérrez Andreassen y Germán Ahumada Alduncin (El Administrador)
3. The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso No. F/00687, representado en este acto por su delegado Fiduciario Mónica Jiménez Labora Sarabia (en lo sucesivo el Fiduciario); y de conformidad con el siguiente antecedente, declaraciones y cláusulas:

Antecedentes

Con fecha 15 de octubre de 2010, el Administrador, como fideicomitente y administrador, el Fiduciario, como fiduciaria, y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable No. F/00687 con el fin de instrumentar un esquema para que, entre otras cosas, el Fiduciario emita ciertos Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser colocados entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso").

Una copia del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Contrato como Anexo "A".

Antecedentes

- I. El cliente declara por conducto de su representante que:
 1. Su apoderado cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato y que dichas facultades a la fecha no se le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acredita con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.
 2. La celebración y el cumplimiento del presente Contrato están comprendidos dentro de su objeto social y no violan ni constituyen un incumplimiento de (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, Contrato, acuerdo, licencia, permiso, concesión, sentencia, resolución, laudo u orden que obliga el Administrador, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier autoridad.
 3. Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del presente Contrato.
 4. El presente Contrato es legal, válido y exigible en contra del Cliente precisamente en sus términos.

5. Es su voluntad celebrar el presente Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.

II. El Administrador declara por conducto de su representante que:

1. Es una sociedad anónima de capital variable legalmente constituida conforme a leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 41,042 de fecha 30 de septiembre de 2009, otorgada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, titular de la notaría número 195 de México, Distrito Federal, cuya inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de dicha entidad se encuentra pendientes por lo reciente de su otorgamiento.
2. Su apoderado cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato y que dichas facultades a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acredita con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.
3. La celebración y el cumplimiento del presente Contrato están comprendidos dentro de su objeto social y no violan ni constituyen en incumplimiento de (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales (ii) cualquier convenio, Contrato, acuerdo, licencia, permiso, concesión, sentencia, resolución, laudo u orden que obligue al Administrador, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier autoridad.
4. Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del presente Contrato.
5. El presente Contrato es legal, válido y exigible en contra del Administrador precisamente en sus términos.
6. No ha ocurrido ningún hecho o evento en o antes de la fecha del presente Contrato que tenga o pueda tener un efecto adverso en los negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza) del Administrador, que pueda o pudiera afectar el resultado de las operaciones o la capacidad de Administrador para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato.
7. Tiene la experiencia, el Personal, los sistemas y la infraestructura suficientes y necesarios para prestar los servicios materiales de presente Contrato.
8. Es su voluntad celebrar el presente Contrato conforma a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.

III. Declara el Fiduciario, a través de su delegado Fiduciario, que:

1. Es una sociedad mercantil debidamente constituida y autorizada para operar como una institución de banca múltiple, en los términos indicados en el Contrato de Fideicomiso.
2. Su delegada fiduciaria cuenta con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato y tiene suficientes poderes y facultades para obligar a su representante en los términos de los mismos, las cuales no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, según consta en la escritura pública número 59,563 de fecha 27 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público 1 de México, Distrito Federal inscrita en el Registro Público de Comercio de dicha entidad el 3 de diciembre de 2008, bajo el folio mercantil número 384235.
3. Es su voluntad celebrar el presente Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedaran pactados.

Una vez hechas las declaraciones anteriores, las Partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPITULO I

CLÁUSULA 1.1. DEFINICIONES. Para efectos del presente Contrato incluyendo sus Anexos, los términos con mayúsculas inicial que a continuación se señalan tendrán el significado que se les atribuye en su forma singular y plural en el entendido que cualquier término con mayúscula inicial que no se encuentre definido en el presente Contrato tendrá el significado que se le atribuye al mismo en el Contrato del Fideicomiso.

CAPITULO II

CLÁUSULA 2.1 NOMBRAMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL ADMINISTRADOR. El cliente nombra al Administrador para llevar a cabo y cumplir con las obligaciones y prestar los servicios establecidos en el presente Contrato en la forma aquí establecida, incluyendo sin limitaciones (i) la selección y aprobación de los Terrenos; (ii) la selección y aprobación de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura a ser realidad por las Sociedades de Proyecto; (iv) la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Terrenos para su desarrollo; (v) la selección y aprobación de la infraestructura a ser incluida en los Terrenos; (vi) la supervisión y coordinación de los esfuerzos de venta de los Proyectos; y (vii) la Administración de cada una de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura.

CLÁUSULA 2.2. ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR. (a) El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y del Cliente, llevará a cabo, directamente o a través de terceros subcontratistas, todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida prestación de los servicios objeto de este Contrato conforme a lo dispuesto en el presente Contrato o en el Contrato de Fideicomiso, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario y/o al Consejo de Administración, para lo cual, el Cliente y las Sociedades del Proyecto otorgarán al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto, sujeto a las limitaciones establecidas en este Contrato.

(b) En este sentido, el Cliente reconoce y conviene que, a menos que otra cosa se disponga en el presente Contrato o en el Fideicomiso y mientras el Administrador se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones conforme los mismos, actuará siempre representado por el Administrador por lo que hace enunciativamente a (i) la selección y aprobación de los Terrenos; (ii) la selección y aprobación de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura a ser realizadas por las Sociedades de Proyectos; (iv) la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Terrenos para su desarrollo; (v) la selección y aprobación de la Infraestructura a ser incluida en los Terrenos; (vi) la supervisión y coordinación de los esfuerzos de venta de los Proyectos; y (vii) la Administración de cada una de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura. Por tal razón, la celebración de los actos jurídicos correspondientes a la formalización de una inversión en un Proyecto se hará por el Administrador o por cualquier otra Persona previa aprobación del Comité de Inversiones, Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, sujeto en todo momento a los Niveles de Autorización de Proyectos.

(c) Los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador deberán dedicar la mayoría de su tiempo a la atención de los asuntos relacionados con los Proyectos, al efecto dichos miembros firmarán una carta mediante la cual se obliguen a atender principalmente los asuntos del Fideicomiso, sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al presente como Anexo "B".

CLÁUSULA 2.3 SERVICIOS DEL ADMINISTRADOR. El Administrador, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato, tendrá las siguientes obligaciones y facultades.

A.- Descripción General de los Procesos

A. Proceso de Búsqueda:

El Administrador estará encargado de supervisar y realizar la búsqueda de Terrenos que califiquen bajo los Criterios de Elegibilidad para la realización de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura mediante organizaciones ejidales, gubernamentales, terceros o de manera directa sujeto en todo momento a los Criterios de Elegibilidad.

Así mismo el Administrador deberá de realizar una revisión legal sobre la situación jurídica que guardan los Terrenos, dentro de los cuales se incluyen la evaluación de los trámites administrativos, judiciales o de cualquier otra naturaleza que se requieran realizar para habilitar el Terreno, subdividir, obtención de permisos y concesiones, así como identificación de las licencias que se necesitan obtener para el desarrollo del Proyecto. Finalmente, el Administrador deberá realizar un análisis técnico preliminar para verificar que el Terreno es adecuado para el desarrollo del Proyecto correspondiente.

En esta etapa el Administrador deberá comenzar con la ejecución de los trámites necesarios para la habilitación de los Terrenos, dentro de los cuales se incluye la ejecución de actos ante los propietarios de los Terrenos (ya sean Personas morales, físicas, ejidos, etc.) tendientes a la habilitación de los Terrenos y celebración de los Contratos preparatorios.

En la etapa previa a la realización de cualquier análisis o estudio sobre la viabilidad de los Proyectos, el Administrador podrá presentar oportunidades potenciales de inversión, cuya búsqueda haya sido realizada con recursos propios. Si el Comité de Inversiones aprueba la realización de los estudios y análisis de viabilidad necesarios, entonces se autorizará, también los Gastos necesarios para llevar a cabo dichos estudios. Una vez que se hayan realizado los estudios de viabilidad necesarios, las oportunidades de inversión que sean presentados al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se requiera, podrán ser aprobados o rechazados. En ambos casos, las erogaciones realizadas por el Administrador para llevar a cabo los estudios y que se encuentren dentro del presupuesto autorizado, serán considerados como Gastos de Inversión y serán reembolsados al Administrador con cargo a la Cuenta de Inversiones.

B. Proceso de Aprobación:

B.1. Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador, deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de búsqueda y que cumplan con los Criterios de Elegibilidad y tomen en cuenta los estudios a los que hacen referencia el inciso B.3 Y B.4 siguientes.

B.2. Una vez que el Comité de Inversiones hubiere aprobado los Proyectos, el Administrador deberá presentarlo para su aprobación definitiva al Comité Técnico y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, lo anterior en el entendido que la necesidad de presentar o no un Proyecto para la aprobación de estos órganos estará sujeta a los Niveles de Autorización de Proyectos.

B.3 El Administrador se encargará de supervisar y coordinar la realización de los estudios topográficos, de mecánica de suelos y cualesquiera otro de naturaleza similar que sirva para determinar las características de los Terrenos. Igualmente, el Administrador deberá comenzar con la tramitación de los permisos, licencias y concesiones que resulten necesarias para llevar a cabo los Proyectos.

B.4 El Administrador deberá comenzar con la planeación y análisis técnico definitivo de cada uno de los Proyectos, entendiendo por esto:

- (i) la realización de un estudio avanzado de mercado para determinar la oferta y la demanda del producto;
- (ii) la ejecución y puesta en marcha de un proyecto para determinar de qué manera se fraccionará o subdividirá el Terreno;
- (iii) la ejecución y puesta en marcha de un plan maestro del cual devienen distintas opciones para determinar el destino o sector del Terreno (es decir, Sector Vivienda, industrial, comercial, mixto o turístico).

B.5. Sujeto a las características de cada Proyecto el Administrador determinará, a su juicio, la conveniencia de llevar a cabo obras de infraestructura, urbanización, construcción y/o desarrollo de instalaciones básicas relacionadas con el servicio de agua y saneamiento, drenaje, electricidad, vialidades, telecomunicaciones y manejo de residuos, entre otros, etc.

B.6 El Administrador estará a cargo de supervisar y coordinar la fuerza de ventas de cada uno de los Proyectos, en el entendido que la promoción, mercadeo, elaboración de documentos relacionados con lo anterior, reuniones y cualesquiera otras actividades relacionadas con el esfuerzo de venta directo de los Proyectos, no formará parte de los servicios del Administrador objeto del Contrato de Administración.

Por lo anterior, las Partes acuerdan que cualquiera actividad que realice el Administrador en términos de los establecido en el párrafo anterior deberá de ser considerada como independiente a lo establecido en el presente.

C.- Administración y Control de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura:

C.1. El Administrador preparará y coordinará la formalización de la documentación legal de una inversión en un Proyecto a través de los Sociedades de Proyecto y participará en las reuniones en que dicha formalización se lleve a cabo.

C.2. Una vez formalizada la inversión en un Proyecto, el Administrador será responsable de conservar y custodiar, para beneficio de las Sociedades de proyecto correspondientes, los expedientes con la documentación legal completa e información relevante de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura.

C.3 El Administrador verificará que las condiciones establecidas para la entrega de recursos a las Sociedades de Proyectos hayan sido satisfechas a fin de que pueda llevarse a cabo la entrega de recursos correspondientes, a las Sociedades de Proyectos y lo notificará por escrito al Fiduciario y le instruirá para que lleve a cabo el desembolso que corresponda en términos del Contrato de Fideicomiso.

C.4 El Administrador preparará y entregará al Fiduciario y al Cliente, en su caso, en la forma y tiempo debidos, todos aquellos reportes que deba preparar conforme al Contrato de Fideicomiso.

C.6. El Administrador llevará a cabo la supervisión de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura realizadas por cada una de las Sociedades de Proyectos, ya sea directamente o a través de subcontratistas, en el entendido que el único obligado para con el Cliente de la ejecución de los Proyectos será el Administrador.

D. Contabilidad, Reporteo y Valuación Contable del Fideicomiso:

D.1 Recibirá y analizará la información detallada de cada una de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura que realice.

D.2. El Administrador se asegurará de que se preparen y envíen al Fiduciario, en forma y tiempo debidos, un reporte sobre la Valuación de los activos del Fideicomiso, así como de los Certificados emitidos por el Fideicomiso, para lo cual deberá seguir una metodología con base en estándares internacionales de conformidad con lo dispuesto por la Circular Única.

D.3. Analizará la información detallada de cada una de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura que sea requerida en términos del presente Contrato.

D.4. Se asegurará que los estados financieros anuales y trimestrales de cada una de las Sociedades de Proyecto, así como todos los reportes a los que estén obligados a presentar, sean preparados y entregados al Fiduciario y al Cliente en el plazo y de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

D.5. Con anterioridad al inicio de cada ejercicio fiscal, el Administrador se asegurará que sea preparado y que le sea entregado al Comité Técnico, una copia del presupuesto anual para dicho ejercicio fiscal detallando la proyección de Gastos de operación del Fideicomiso para el ejercicio correspondiente.

D.6 A partir del inicio del ejercicio social del año 2011, los Estados Financieros del Fideicomiso deberán consolidar los resultados de la Sociedad Controladora y de cada una de las Sociedades de Proyecto, por lo que el Administrador deberá proporcionar al Fiduciario, dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles de cada mes calendario, la Información Financiera, valuaciones y eventos relevantes del Cliente y de las Sociedades de Proyecto, que sean necesarios para que el Fiduciario pueda cumplir con los requisitos que establece la Cláusula 15.3.4 del propio Fideicomiso.

D.7 En general, el Administrador coordinará, supervisará y administrará todos aquellos aspectos relacionados con el análisis, selección, aprobación y formalización de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura realizada por las Sociedades de Proyecto en términos de lo establecido en el Fideicomiso.

E. Servicios Adicionales:

E.1 Encomendará a quien estime conveniente la verificación, supervisión y/o, en su caso, intervención en sitio de las obras y/o proyectos relacionadas con las Inversiones en Terrenos e Infraestructura.

E.2. Encomendará a quien estime conveniente, respecto de un determinado Proyecto de Inversión, la realización de avalúos y/o opiniones de valor respecto de los potenciales proyectos en que pretenda invertir el cliente.

F.- Proyectos Renunciados:

F.1 Si durante el Periodo de Inversión , y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, se llevarán a cabo Aportaciones a la Sociedad Controladora y por alguna razón éstas no se destinaron a la Inversión en Terrenos e Infraestructura a través de una o más Sociedades de Proyecto, entonces la Sociedad Controladora estará obligada a reservar las cantidades que hubiere recibido por concepto de Aportaciones a la Sociedad Controladora para la realización de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura que se le presenten posteriormente.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, las Aportaciones a la Sociedad Controladora fueron efectivamente aportadas a una o más Sociedades de Proyecto y por alguna razón, el o los Proyectos de que se trate sean renunciados, las Sociedades de Proyectos estarán obligadas a restituir en forma proporcional a la Sociedad Controladora, y en su caso, a los Fondos Paralelos, las cantidades que hubiere recibido para realización de Inversiones en Terrenos e Infraestructura y que en virtud de la renuncia del o de los Proyectos no se hayan destinados a tal fin. En este caso la Sociedad Controladora deberá proceder conforme al párrafo anterior.

El Administrador podrá determinar e informar al Comité Técnico del Fideicomiso y al Consejo de Administración del Cliente que un Proyecto debe ser renunciado debido a circunstancias que de acuerdo con la apreciación del Propio Administrador y con base a su experiencia como Administrador en este tipo de operaciones hacen imposible la realización del Proyecto correspondiente conforme estaba previsto, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, porque no sea posible obtener las licencias, permisos, o autorizaciones gubernamentales necesarias para su realización, no se hayan logrado la regularización legal del Terreno por circunstancias fuera de su alcance o por bien se llegare a determinar que el Terreno no cumple con las características técnicas necesarias para llevar a cabo el Proyecto.

En dicho supuesto, el Administrador deberá reembolsar al Cliente las cantidades que hubiere recibido de éste para la realización de Proyectos renunciados, una vez que se hayan descontado los Gastos en que el Administrador haya incurrido en la relación dichos Proyectos con anterioridad a que fuera renunciados (los "Costos de Proyectos Renunciados"). Los Costos de Proyectos Renunciados pagados por la Sociedad Controladora se considerarán Montos Invertibles por Proyectos para efectos del cálculo del Retorno Preferente.

Para efectos de lo anterior, cualquier costo o Gasto realizado para llevar a cabo un Proyecto renunciado se considerará como Costo de Proyecto Renunciado.

En caso de que el Administrador haya incurrido en Gastos relacionados con un Proyecto con recursos propio, y dicho proyecto fuere renunciado posteriormente, el Cliente y el Fiduciario, se comprometen a reembolsar al Administrador los Gastos incurridos.

Resumen del Contrato de Coinversión

CONTRATO DE COINVERSION (EL "CONTRATO") DE FECHA 15 DE OCTUBRE DE 2010, QUE CELEBRAN ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V. ("ARTHA"), ARTHA OPERADORA, S.A. DE C.V., EN SU CARACTER DE ADMINISTRADOR (EL "ADMINISTRADOR"), Y THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/00687 (EL "FIDUCIARIO"), CONFORME A LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

ANTECEDENTES

I. Artha Operadora, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Administrador, el Fiduciario, como Fiduciario, y Deutsche Bank México, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (así), como Representante Común, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/00687 (el "Contrato de Fideicomiso"), con el fin de instrumentar un esquema para que, entre otras cosas, el Fiduciario emita Certificados Bursátiles (según este término se define más adelante) al ser colocados entre el gran público inversionista a través de la BMV (según este término se define más adelante), para financiar la realización de Inversiones en Terrenos e Infraestructura (según este término se define más adelante). Una copia del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Contrato como Anexo "A".

II. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario está obligado a celebrar el presente Contrato con Artha y el Administrador con el propósito de regular los términos conforme a los cuales Artha invertirá en la Sociedad Controladora en forma conjunta con el Fideicomiso.

DECLARACIONES

Las Partes conjuntamente declaran, respecto de si mismas, que:

I. Constitución. El Fiduciario, Artha y el Administrador son sociedades mercantiles debidamente constituidas y existentes conforme a las leyes de México (según este término se define más adelante).

II. Facultades. La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del mismo están permitidas por sus estatutos sociales y no contravienen dichos estatutos sociales, ni ley o disposición contractual alguna que no obligue o afecte.

III. Autorizaciones Internas. Se han otorgado todas las autorizaciones internas necesarias para la celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del mismo; este Contrato constituye una obligación válida y exigible en sus términos en contra del Fiduciario, Artha y el Administrador; en el entendido que dicha exigibilidad podría verse afectada, en caso de concurso mercantil o quiebra del Fiduciario, de Artha o del Administrador, por virtud de lo señalado en la Ley de Concursos Mercantiles.

IV. Autorizaciones de Terceros. No requiere de autorización o aprobación por parte de autoridad alguna para la celebración de este Contrato o para el cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato.

V. Intención. Es su intención celebrar el presente Contrato para establecer los términos y condiciones que regirán la Coinversión de Artha en la Sociedad Controladora.

VI. Facultades de sus Representantes. Sus representantes cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente, no les han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

Con base en los Antecedentes y Declaraciones anteriores, las Partes convienen en sujetarse a lo que de común acuerdo establecen las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. Términos Definidos; Reglas de Interpretación.

- (a) Según se utilizan en el presente Contrato, los términos que se indican a continuación tendrán los significados siguientes. Aquellos términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Contrato y que no se definen en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula 1.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Administrador" tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en el proemio del presente Contrato.

"Aportaciones del Fideicomiso" significan las aportaciones que haga el Fiduciario, de acuerdo a las instrucciones que por escrito le entregue el Administrador, ya sea para la suscripción y pago de Acciones Serie B representativas del Capital Social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, en términos de lo establecido en el presente Contrato y en el Contrato de Fideicomiso.

"Artha" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Contrato.

"Asamblea de Tenedores" significa, la reunión de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.

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

"Certificados Bursátiles" o "Certificados Bursátiles Fiduciarios" significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

"Coinversión de Artha" significa, las aportaciones que Artha deberá realizar para la suscripción y pago de Acciones Serie A representativas del Capital Social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el presente Contrato.

"Comité Técnico" significa, el órgano creado bajo el Contrato de Fideicomiso en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.

"Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso", tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en el Antecedente I del presente Contrato.

"CNBV" significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Día Hábil" significa, los días en que las instituciones de banca múltiple estén obligadas a abrir sus oficinas y sucursales, con excepción de sábados y domingos de conformidad con el calendario que anualmente publica la CNBV.

"Emisión" significa, la Emisión de los Certificados Bursátiles.

"Fecha de Cierre" significa, la fecha de Colocación de los Certificados Bursátiles conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

"Fiduciario" tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en el proemio del presente Contrato.

"Gastos de Asesoría Independiente" significan, todas las comisiones, honorario Gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para la contratación de asesores independientes que los Tenedores, a través del Comité Técnico, requieran para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso y llevar a cabo las Aportaciones a la Sociedad Controladora, los cuales deberán de ser mantenidos por el Fiduciario en la Cuenta General, en el entendido que una vez que dicha cantidad se agote no existirá obligación alguna de ninguna de las Partes para realizar aportaciones adicionales.

"Gastos de Emisión y Colocación" significan, los honorarios, comisiones, Gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la Emisión y Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, según sea el caso: (i) los honorarios, comisiones y Gastos de los Intermediarios Colocadores de acuerdo con el Contrato de Colocación; (ii) los honorarios pagaderos al Representante Común y al Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos en relación con la Emisión; (iii) el pago de los derechos que deben ser cubiertos a la CNBV y los pagos que se deban realizar a la BMV y al INDEVAL; (iv) los honorarios pagaderos a los asesores legales y fiscales externos; y (v) la impresión de prospectos de colocación y cualquier otra publicación y/o publicidad relacionada con lo anterior que pagará el Fiduciario con cargo a la Cuenta General.

SEGUNDA. Obligaciones de Artha

En términos del presente Contrato, Artha se obliga a realizar aportaciones de capital con recursos propios, tanto para la constitución de la Sociedad Controladora como para aumentos del capital social de la misma, suscribiendo y pagando acciones Serie "A" representativas del capital social de la Sociedad Controladora, como a través del otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en el presente Contrato y en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora.

A fin de determinar lo anterior, el Administrador presentará anualmente al Auditor Externo, junto con los estados financieros internos anuales del Fideicomiso, los cálculos con base en los cuales Artha haya recibido cualquier cantidad en términos del Contrato de Fideicomiso, a fin de que el Auditor Externo determine si dichos cálculos se apegan a lo establecido en dicho Contrato, como parte de la auditoría a los estados financieros anuales del Fideicomiso.

En su caso, las cantidades indebidamente entregadas deberán ser registradas en los estados financieros anuales del Fideicomiso y reembolsadas para Artha al Fideicomiso dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a que se determine la existencia y el monto de lo indebidamente entregado.

En caso de incumplimiento en la devolución oportuna de las cantidades que correspondan, Artha pagará al Fideicomiso intereses moratoria adeudados, en relación con el cual incurra en mora, calculados al adicionar 500 (quinientos) puntos base a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 (veintiocho) días (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, en la fecha en que se incurra en mora, o en su caso, la inmediata anterior publicada, en el entendido los intereses moratorios que se generaran durante todo el tiempo que dure la mora, se efectuará utilizando el procedimiento, con divisor de 360 (trescientos sesenta).

TERCERA. Procesos del Administrador; Información Compartida

(a) El Administrador, al investigar, analizar y estructurar los Terrenos e Infraestructura, deberá observar los procedimientos curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades de manera consistente con las prácticas aplicables dentro de la industria inmobiliaria en México.

(b) El Administrador mantendrá informado a Artha respecto de aprobación de Inversiones en Terrenos e Infraestructura, derivado del Contrato de Fideicomiso, procurando, entre otras cosas, que exista el tiempo necesario para tomar las medidas para su correcta preparación de los fondos, necesarios para cualquier aportación de la Sociedad Controladora.

(c) Dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de aprobación de una Inversión en Terrenos e Infraestructura en términos del Contrato de Fideicomiso, pero en todo caso con 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha programada para la aportación, el Administrador entregará a Artha una instrucción de la aportación correspondiente a la Sociedad Controladora. Las instrucciones del Administrador a Artha contendrán lo siguiente:

- (i) una confirmación por escrito de la autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, para la realización de la Inversión en Terrenos e Infraestructura, en la cual describan los términos y condiciones de dicha inversión;
- (ii) los documentos que Artha deberá celebrar aportación a la Sociedad Controladora;
- (iii) la fecha programada para la aportación a la Sociedad Controladora; y

OCTAVA. Derechos Adicionales de Artha.

En términos de lo establecido y según se describe en la Cláusula 13.2.2 del Contrato de Fideicomiso, una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión y el valor de mercado de las acciones representativas del Capital Social de las Sociedades de Proyecto, que sea determinado por el Valuador Independiente, sea igual o menor al 10% (diez por ciento) del Monto Total de la Emisión, Artha Capital (directa o indirectamente) tendrá el derecho, mas no la obligación, de adquirir del Fiduciario la totalidad de las Acciones Serie B y los derechos de cobro derivados de los préstamos otorgados a la Sociedad Controladora, de los que sea titular a nombre del Fideicomiso. Para que Artha Capital pueda ejercer este derecho, los Tenedores reunidos en Asamblea deberán aprobarlo mediante el voto favorable del 51 % (cincuenta y uno por ciento) de los presentes.

DECIMA. Exoneración del Administrador.

(a) En la medida más amplia permitida por la legislación aplicable, el Administrador no será responsable frente a Artha, por daños y perjuicios o de otra forma, frente a cualquier otra parte (o sus inversionistas) o cualquiera de sus afiliadas, por cualquier acto realizado u omitido por el Administrador (incluyendo, sin limitación, cualquier acto realizado u omitido por el Administrador basándose de buena fe, en, y conforme a, las disposiciones de este Contrato o basándose de buena fe, en, y conforme a, la opinión o consejo de expertos, incluyendo, sin limitación, abogados respecto de asuntos legales, contadores respecto de asuntos contables, asesores fiscales respecto de asuntos fiscales, o banqueros de inversión o valuadores respecto de asuntos de Valuación), excepto respecto de actos u omisiones respecto de los cuales el Administrador sea responsable al amparo del Contrato de Fideicomiso. El Administrador seguirá teniendo los derechos y beneficios que se le otorgan conforme a esta Cláusula aun después de que haya sido removido como Administrador al amparo del Contrato de Administración.

(b) Artha renuncia a cualquier derecho que pudiere corresponderle para iniciar cualquier acción en contra del Administrador por cualquiera de los conceptos señalados en el inciso (a) anterior.

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

La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso podrán aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para la realización de los Proyectos, a través de los Vehículos de Inversión, en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión.

A lo largo del Periodo de Inversión, y, en su caso la Extensión del Periodo de Inversión o del Periodo de Desinversión (según se establece a continuación) cada uno de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, podrá comenzar con el proceso de Desinversión.

En el caso de que el Monto Invertible haya sido agotado antes de que el Periodo de Inversión llegue a su fin, dicho periodo podrá darse por terminado anticipadamente, dando lugar, en su caso, al inicio del Periodo de Desinversión.

Fueron realizadas inversiones de acuerdo al plan de negocios y al 31 de diciembre de 2017 se han realizado desinversiones por \$ 223,402,950 las cuales se integran de:

05 de diciembre de 2017	\$ 223,402,950
Total	\$ 223,402,950

Valuación:

Se anexa carta de valuador independiente al 31 de diciembre de 2020.

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2020
Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/00687 (Clave de pizarra ARTHACK 10)
Artha Operadora, S.A. de C.V.

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo a 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 celebrado el día 13 de octubre de 2015 (el "Contrato de Prestación de Servicios"). La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso y Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes a la valuación

- El 20 de octubre de 2010, Artha Operadora, S.A. de C.V. ("Artha") colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00687 por un monto de 2,440 millones de Pesos, con fecha de vencimiento el 20 de octubre de 2020.
 - El objetivo de los CKDs es invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por Artha en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión.

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	\$128,958,592 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	\$128,958,592 M.N.

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

414 Capital Inc.

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle.

² Obedece al criterio de FRT 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 precio.

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas²

Metodologías de valuación bajo IFRS 13³

- | | |
|----------------------------|--|
| Enfoque de mercado | <ul style="list-style-type: none"> ■ Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valorar los activos ■ La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo con la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos ■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos |
| Enfoque de ingresos | <ul style="list-style-type: none"> ■ Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio |
| Enfoque de costos | <ul style="list-style-type: none"> ■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos ■ La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del período de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo |
- De manera general, las valuaciones de activos líquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
 - Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IFEV⁴

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apeguándose 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 apegiarse 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, el valor razonable de cualquier activo se calcula con base en información que se puede clasificar en tres niveles (variables)
 - Las variables de primer nivel son precios de activos dentro del mercado parecidos al activo que está siendo valuado
 - Las variables de segundo nivel son aquellas distintas a los precios de los activos mencionados anteriormente que son observables directa e indirectamente
 - Las variables de tercer nivel son aquellas no observables que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en 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
- Adicionalmente a la presente, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido un reporte confidencial detallado de la valuación realizada para el presente ejercicio

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

- Al día 31 de diciembre de 2020 las inversiones líquidas realizadas conforme a lo reportado por el administrador y/o fiduciario del Fideicomiso F/00687 son las siguientes:

Inversión ¹	Categoría de bienes raíces	Ubicación	Monto	Metodología de valuación ²
1T 2011				
Arco 57	Industrial	Estado de México	No divulgado	Mercado
2T 2012				
Platah	Industrial	Hidalgo	No divulgado	Mercado
Logistik	Industrial	San Luis Potosí	No divulgado	Mercado
Centro Logístico Jalisco	Industrial	Guadalajara, Jalisco	No divulgado	Mercado
1T 2013				
Parque Industrial León-Bajo	Industrial	León, Guanajuato	No divulgado	Mercado

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 Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso.

Resumen de Valuación

Resumen

Inversiones permanentes		Total
Valor en libros		3,147,733,991.00
Valor ajustado		3,147,733,991.00

Patrimonio (IFRS) ¹		For certificado	Total
Valor en libros		128,958,592	3,146,589,651.00
Valor ajustado		128,958,592	3,146,589,651.00

Balance pro-forma ajustado²

ESTADO FINANCIERO AJUSTADO			
ACTIVO		PASIVO	
F	Disponibilidades	F	Cargos por operaciones de burseación
F	Inversión en valores disponibles para la venta	F	Otros cuentas por pagar
A	Inversiones permanentes		
		F	Patrimonio certificado
TOTAL ACTIVOS	3,148,341,448.38	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3,148,341,448.38

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

Sensibilización de la Valuación

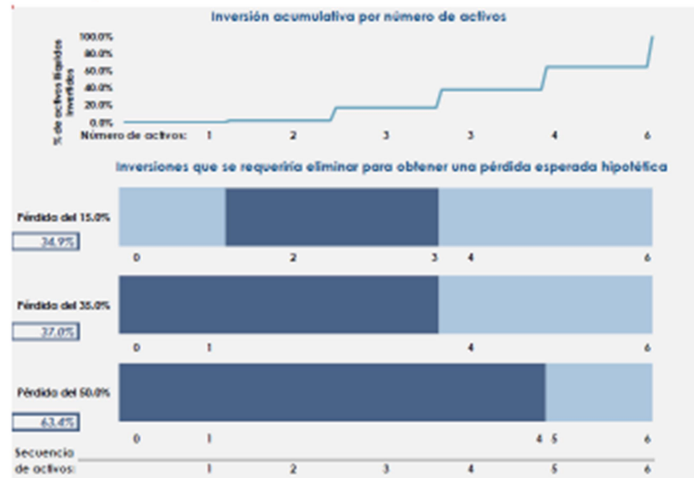
- Los valores de los activos subyacentes han sido sensibilizados con el objetivo de identificar la exposición del valor de los certificados a cambios en variables clave. El resultado resumido se presenta a continuación:

Sensibilización por valuación¹

Inversión permanente	Valor activo	Valor certificado	Variación
Valor base	3.147.733.991,00	128.958892	0,00%
Inversión permanente (valuación al alza escenario 1)	3.206.120.690,66	136.408667	+6,00%
Inversión permanente (valuación a la baja escenario 1)	2.990.347.291,45	122.808318	-6,00%
Inversión permanente (valuación al alza escenario 2)	3.619.894.089,66	148.309416	+15,01%
Inversión permanente (valuación a la baja escenario 2)	2.675.673.892,36	109.407769	-16,01%

¹ 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.

Sensibilización por concentración²



² La sensibilización por concentración busca identificar la exposición del valor de los certificados a los activos líquidos individuales del subyacente. Para esto, se ordenan los activos de menor a mayor en cuanto a su valor razonable, y se estresa un escenario en que el mediano pierde la totalidad de su valor, posteriormente el siguiente mayor y el siguiente menor, sucesivamente hasta llegar a una pérdida esperada objetivo a nivel certificado.

Por ejemplo, para el caso 1) para alcanzar una pérdida de 15.0% del valor del certificado, de 3 activos ordenados de menor a mayor se requeriría que los activos 2 a 3 pierdan la totalidad de su valor.

Resumen de Valuación (Cont.)

Conclusión

- Al día 31 de diciembre de 2020, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de **\$128.96 Pesos** (ciento veintiocho Pesos 96/100 M.N.)

Cuenta	Valor en libros	Precio valuador independiente
Inversiones permanentes	\$3,147,733,991.00 M.N.	\$3,147,733,991.00 M.N.
Patrimonio	\$3,146,589,651.00 M.N.	\$3,146,589,651.00 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente¹		\$128.958592 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos²		\$128.958592 M.N.

Valuaciones históricas

	Periodo	Valor justo ²
Témesse actual	2020.14	128.958592
Témesse previo 1	2020.13	140.667298
Témesse previo 2	2020.12	141.440750
Témesse previo 3	2020.11	149.738147
Témesse previo 4	2019.14	149.846380

¹Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

²Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

Requerimiento de Divulgación CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2^o y N Bis 5^o se menciona lo siguiente:
 - "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al flujo fiduciario durante el período 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 los 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 denominación social de la firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital Inc.
 - La firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/00687 desde el año 2015.
 - 414 Capital es uno de los 16 miembros corporativos internacionales del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC") y una de las más de 160 organizaciones miembro del IVSC.
 - Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación Financial Modeling & Valuation Analyst ("FMVA") otorgada por el Corporate Finance Institute ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la firma.
 - 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador.
 - 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.

¹ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CERDs").

² Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs").

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El presente reporte es entregado exclusivamente con fines informativos y nada de lo aquí establecido constituye asesoría de inversión, legal, contable o fiscal, o, en su caso, una recomendación para comprar, vender o mantener valores o adoptar una estrategia de inversión en lo particular.
- 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 Inc. ("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 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 de análisis.
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Cualquier cambio a evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente reporte. No obstante 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.
- Las posturas expresadas en el presente reporte son aquellas de los autores y no pretenden predecir el desempeño futuro de una inversión. Asimismo, el desempeño pasado no garantiza resultados futuros de una compañía, sector, inversión o estrategia particular. Las posturas de los autores pueden diferir de la postura institucional de 414 Capital.
- 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, industria, 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, 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.
- 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 basados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente reporte.
- 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 limitado 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 fluctúan por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- 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 no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios.
- El presente 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 volátiles.
- La inversión a la que se refiere esta publicación puede no ser adecuada para todos los receptores. Se recomienda a 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.
- El hecho de que 414 haya puesto este documento a 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 usted. Las transacciones pueden involucrar riesgos significativos y usted no debe participar en una transacción a menos que entienda completamente dichos riesgos y haya determinado de manera independiente que dicha transacción es apropiada para usted. 414 no ofrece asesoría contable, fiscal o legal, y estos temas deben ser tratados con su asesor especializado.
- Estos materiales fueron preparados para uso en el territorio mexicano. 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 oportuna.

Nota Especial COVID-19

- En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote de coronavirus (COVID-19) una pandemia.
- También en marzo de 2020 el Consejo de Salubridad General de la Secretaría de Salud del Gobierno de México reconoció la epidemia de enfermedad por el COVID-19 en México como una enfermedad grave de atención prioritaria. La Secretaría de Salud anunció que establecería las medidas necesarias para la prevención y control de la epidemia, definiendo modalidades específicas.
- Esta situación ha provocado que los gobiernos y compañías apliquen medidas de restricción de actividades, afectando la economía global.
- Para fines de este ejercicio, es importante considerar que existe la posibilidad de que el evento anteriormente mencionado se prolongue por un período de mayor extensión y que este efecto, en función del tipo de inversión pueda verse reflejado como un impacto en los características fundamentales de las inversiones del Fideicomiso - que incluyen la sustentabilidad de operaciones y la rentabilidad, potencialmente generando plusvalías o minusvalías parciales o totales. Las variaciones en valor razonable podrán ir cambiando en el tiempo, conforme nueva información vaya emergiendo y siendo accesible.
- El ejercicio de valuación encuentra en algunos de los casos desafíos en la consecución de información, que pueden incluir (entre otros): a) la dificultad para medir el impacto de la situación macroeconómica y/o de políticas específicas en las inversiones, b) la naturaleza líquida de las inversiones, c) la falta de información oportuna y actualizada, d) la dificultad de los administradores para generar visibilidad confiable sobre el futuro de las inversiones, e) la volatilidad en los múltiplos, tasas, tipo de cambio y otras observaciones de mercado utilizadas como insumos. El cambio en los insumos del ejercicio de valuación es altamente incierto y no se puede predecir.
- 414 Capital realiza el ejercicio de valuación por medio de la aplicación de lineamientos estándar internacionales, información disponible y condiciones de mercado a la fecha de medición, así como su propia experiencia y criterio. La metodología específica y en su caso los análisis de sensibilidad, son presentados de manera resumida en el presente documento y son una parte esencial del resultado, por lo que deben ser leídos en conjunto.

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

Las cuentas por pagar por comisiones de administración provienen de obligaciones por contraprestación por los servicios prestados del Administrador del Fideicomiso, establecidas en el Contrato del Fideicomiso por concepto de Comisión Anual del Administrador.

Durante el 01 de enero al 31 de diciembre de 2020 se generaron comisiones al Administrador por un importe de \$39,142,388, los cuales fueron liquidados en 2020.

Información relevante del periodo

SESION DE COMITÉ TECNICO DEL FIDEICOMISO:

24 de febrero 2020

Designación de auditor ARTHACK

Se resuelve en forma unánime la contratación de la empresa Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. como Auditor Externo, lo anterior en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, de acuerdo con la experiencia y recursos requeridos por el Administrador.

EVENTOS RELEVANTES DE LA EMISORA:

17 de abril de 2020

COVID 19

Considerando la actual coyuntura de inestabilidad en los mercados financieros y las medidas recientemente adoptadas por las autoridades federales y locales mexicanas, el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de los denominados certificados de capital de desarrollo No. F/00687 (el "Fideicomiso"), informa al público inversionista lo siguiente:

Cualquier término utilizado con mayúscula inicial en el presente y no definido en la misma tendrá el significado que se le atribuye en el Fideicomiso.

- Se ha implementado un plan de trabajo remoto del Equipo Ejecutivo y el resto de los colaboradores del Administrador, y se han reforzado las campañas de información sobre prácticas recomendadas para la salud, la higiene y la interacción social.
- Los parques industriales con los que cuenta el Fideicomiso continúan operando con toda normalidad hasta este momento, atendiendo todas las medidas de higiene y protección emitidas por las autoridades correspondientes.

Los retornos sobre las Inversiones que se lleven a cabo para desarrollar y operar los Proyectos, dependen en gran medida de los ingresos provenientes de ventas, de la apreciación del valor de los Inmuebles, el mercado de compra y venta de los proyectos, así como de los gastos relacionados con dichas propiedades. Consideramos que las circunstancias actuales en México y en el mundo podrían afectar de manera negativa el rendimiento de nuestros Certificados, así como nuestra capacidad de generar Distribuciones a los Tenedores. En este sentido, nos parece que no es posible determinar en este momento el impacto total que la circunstancia actual pudiera tener en nuestras operaciones, sin embargo, continuaremos trabajando para atender la situación y cuidar el rendimiento de nuestros inversionistas, así como la salud de nuestros colaboradores en cumplimiento con la normatividad aplicable.

EVENTOS RELEVANTES DEL REPRESENTANTE COMÚN:**27 de mayo de 2020**

Reporte Disponible a Tenedores

Se informa al Público Inversionista que con fecha 26 de mayo de 2020, el Representante Común recibió el reporte y análisis integral financiero (el "Reporte") realizado por FTI Consulting México, S. de R.L. de C.V

Los Tenedores tendrán a su disposición de forma gratuita, en las oficinas del representante común ubicadas en Pedregal 24 Piso 20, Colonia Molino del Rey, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, así como a través de Alonso Rojas Dingler o Ana Erika Martinez en los correos alonso.rojas@db.com y ana.e-martinez@db.com, respectivamente, el Reporte. Los Tenedores que deseen obtener una copia del Reporte, deberán entregar, con un día hábil de anticipación: (a) la constancia de depósito que expida la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. que acredite su tenencia, (b) el listado de titulares que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, en su caso, y (c) el mandato general o especial suficiente, otorgado en términos de la legislación aplicable, acompañado de una copia de la identificación del apoderado solicitante. Para poder tener acceso al Reporte, los Tenedores acreditados conforme a lo anterior deberán enviar un correo electrónico a la siguiente dirección alonso.rojas@db.com; ana-e.martinez@db.com; gabriel.arroyo@db.com, adjuntando la documentación arriba señalada. El Reporte estará disponible a partir de la fecha de publicación del presente evento relevante y por los siguientes 10 días hábiles siguientes.

19 de octubre de 2020

Aviso con Fines Informativos

El fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de los denominados certificados de capital de desarrollo No. F/00687 (el "Fideicomiso"), hace del conocimiento del público inversionista que:

En esta misma fecha se celebró una sesión del Comité Técnico del Fideicomiso en la que se resolvió, con el voto favorable de los Miembros Independientes, los pasos a seguir en relación con la próxima Fecha de Vencimiento (según dicho término se define en el Fideicomiso) que ocurrirá el 21 de octubre de 2020.

En virtud de lo anterior y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, se convocará en los próximos días a una Asamblea de Tenedores de los Certificados en la que se someterá a aprobación el plan de liquidación del Fideicomiso, los pasos a seguir y otras decisiones relacionadas.

Asimismo, los miembros del Comité Técnico tomaron nota sobre la cancelación del listado de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") que se llevará a cabo de forma automática en la Fecha de Vencimiento de conformidad con los sistemas de operación de BMV. Sin perjuicio de lo anterior, se informa al público inversionista que el Fideicomiso continuará cumpliendo con sus obligaciones de reporte de información a través de los sistemas electrónicos de la BMV y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de conformidad con los permisos y accesos electrónicos que BMV otorgará al Representante Común con posterioridad a la Fecha de Vencimiento.

27 de octubre de 2020

Envío de información financiera relacionada con el TERCER trimestre, es decir, al 30 de Septiembre de 2020.

28 de octubre de 2020

Artha informa sobre el fortalecimiento de sus controles internos

Artha Capital y sus afiliadas y/o subsidiarias (en lo sucesivo, conjuntamente, "Artha") que fungen como administradoras del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ARTHACK10 (en lo sucesivo la "Emisión") informan que, a partir 2018, han llevado a cabo un proceso de revisión de prácticas, procesos, controles internos, flujos de efectivo y gobierno corporativo en el vehículo de participación y de inversión administrado por Artha, y dentro de esos procesos han tomado en consideración, diversas recomendaciones de expertos independientes, incluyendo las hechas por los asesores contratados a instancias de tenedores de certificados, así como las observaciones y sugerencias de dichos tenedores a raíz de los resultados reportados por los asesores que fueron contratados. En este contexto, a partir 2018, Artha ha implementado las medidas que se describen a continuación. Asimismo, para solventar las discrepancias y debilidades, dentro de los procesos internos de Artha que fueron detectadas por asesores externos contratados a instancias de los tenedores, implementará diversas mejoras en sus procesos y llevará a cabo la actualización de sus compromisos de coinversión e incidencias:

- 1. Protocolos:** Durante 2018 Artha implementó el sistema SAP que permite la automatización de procesos productivos y de reporte, basado en controles automáticos con el objetivo de prevenir el error humano sobre la razonabilidad de información financiera y la salvaguarda de activos, tanto en la información que emite el administrador de la Emisión como del fiduciario. Con respecto al manejo de proveedores, Artha utiliza la herramienta Intelitax, que permite dar un seguimiento puntual al cumplimiento de las obligaciones fiscales y detectar y prevenir posibles operaciones irregulares o sospechosas. Dentro de su proceso de mejora continua, Artha ha incorporado las actualizaciones del modelo COSO (Comité de Instituciones Patrocinadoras de la Comisión Treadway o "*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*") basado en los cinco componentes y los 17 principios enfocados a la cultura corporativa y administración de riesgos de COSO.
- 2. Revelación de información:** Con la actualización de los controles generales de tecnología y componentes del modelo COSO, Artha ha actualizado, respecto de la Emisión, el plan de comunicaciones y revelación de información relevante y oportuna en: reportes trimestrales, reportes anuales y dictamen del auditor en apego a la legislación aplicable y al contrato de fideicomiso emisor, así como avisos de distribución de capital.
- 3. Auditoría Externa:** El despacho que funge actualmente como auditor externo de la Emisión fue ratificado mediante resoluciones del Comité Técnico y cumple con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (la "Circular Única de Auditores Externos"); el socio de dicho despacho quien actúa como auditor externo independiente encargado de la firma de los dictámenes de auditoría correspondientes, ha sido rotado de conformidad con lo señalado en la Circular Única de Auditores Externos y las mejores prácticas. Asimismo, rotará el despacho que funge como auditor externo, a partir del ejercicio 2021.
- 4. Cumplimiento:** Como parte del plan de mejoras constantes, Artha estableció una oficina de cumplimiento cuya finalidad es monitorear que se cumplan los objetivos de inversión apegándose a las mejores prácticas corporativas y regulación ambiental y legal, favoreciendo la eficiencia operativa, y contribuyendo a impulsar el crecimiento y la generación de valor. Esta área monitorea los controles y procesos generales y críticos de tecnología, COSO, regulación aplicable y manejo de personal. Adicionalmente, los tenedores designarán un oficial de cumplimiento independiente, en consistencia con el Capítulo III del Anexo B de las Modificaciones y Adiciones a las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de septiembre de 2020 y que tendrá las funciones adicionales que se acuerden por la asamblea de tenedores en el acto de su designación.
- 5. Mitigación de riesgo y salvaguarda de activos:** Artha ha establecido mecanismos de prevención de fraude, estructurados por comités de ética, cultura corporativa y administración de personal, así como una línea anónima de denuncia, en adición a las revisiones de los Auditores Externos; asimismo, para el ejercicio 2021, se contará con una certificación externa con respecto a los controles internos, en términos sustancialmente similares a los previstos por la sección 302 de la ley Sarbanes-Oxley de los Estados Unidos de América.

6. Auditoría Interna: Desde 2019 Artha cuenta con un Comité de Auditoría interna presidido por un experto independiente, socio de un despacho externo cuya función consiste principalmente en: **(i)** análisis y diagnóstico sobre la estructura de gobierno corporativo; **(ii)** establecimiento del marco de control interno COSO e implementación; **(iii)** identificación de controles clave y actividades de control para salvaguarda de activos; **(iv)** estructuración del programa anual de auditoría autorizado por el Comité de Auditoría; y **(v)** monitoreo y vigilancia sobre hallazgos de auditorías.

En adición a lo anterior, Artha informa que en congruencia con el proceso de mejora continua antes referido, adoptará las siguientes medidas: 2

1. Para continuar el plan de mejoras constantes y atender las peticiones de nuestros inversionistas, el administrador convocará a una reunión trimestral del Comité Técnico, en la que participará el presidente del Comité de Auditoría, para analizar la información del portafolio de inversiones y se dará seguimiento a los procesos y políticas de Artha. La primera de dichas reuniones será convocada para la segunda semana de noviembre de 2020, de manera que se encuentre disponible la información del tercer trimestre del año en curso.

2. En el futuro, cada decisión de inversión se acompañará, en adición de la información documental suficiente para la toma informada de decisiones, de un reporte de expertos independientes o, en su caso, un soporte aprobado por el Comité Técnico que fundamente las razones por las que la administración consideró que no era necesaria la contratación de un experto independiente en un asunto en particular.

3. Artha, en colaboración con los tenedores, realizará mejoras y/o modificaciones a los documentos contractuales que conforman la estructura del vehículo de inversión con la finalidad de fortalecer e implementar los procesos de mejora descritos anteriormente, enfocados a fortalecer y eficientar los derechos de información de los tenedores de certificados y los mecanismos de transparencia y comunicación entre el administrador y los tenedores, entre otros.

Artha confía en que estos avances sean un catalizador de la confianza y expectativas de sus inversionistas a la capacidad de gestión y administración de procesos de nuestra organización para beneficio de nuestros inversionistas.

Se pone a disposición del público inversionista información adicional que Artha considera relevante respecto al contenido de este evento, en el sitio de internet www.artha.com.mx.

Agenda para la sesión del CT de noviembre

1. Informe sobre el estado de las inversiones.
2. Estándares de revisión de procesos.
3. Políticas de rotación de auditor externo.
4. Certificación de COSO por empresa externa.
5. Estándares aplicables de ley Sarbanes Oxley.
6. Revisión de políticas de prevención, detección y revelación de riesgos e irregularidades.
7. Funcionamiento del Comité de Auditoría.
 - a. Reglas de operación.
 - b. Designación de presidente.
 - c. Facultades.

23 de noviembre de 2020

Cancelación de convocatoria de Asamblea General Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con la clave de pizarra "ARTHACK 10".

Cancelación de Convocatoria**Asamblea General Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con la clave de pizarra "ARTHACK 10"**

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles emitidos bajo el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles numero F/00687 de fecha 15 de octubre de 2010 (el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado entre (i) Artha Operadora, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente y administrador, (ii) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), y (iii) con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de representante común (el "Representante Común") y Artha Capital, S. de R.L. de C.V., en su carácter de coinversionista, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64 bis 1 y 68 de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás correlativos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y de conformidad con la Cláusula 9.3.2 del Contrato de Fideicomiso y con cada uno de los títulos que amparan los certificados bursátiles fiduciarios, identificados con la clave de pizarra "ARTHACK 10" (los "Certificados Bursátiles"), emitidos por el Fiduciario, se deja sin efectos la convocatoria a asamblea general extraordinaria de tenedores de los Certificados Bursátiles expedida el 19 de octubre de 2020, misma que fue publicada en el diario El Economista el 20 de octubre de 2020, cancelando formalmente para todos los efectos a que haya lugar la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores que se tenía prevista para ser celebrada el próximo 1 de diciembre de 2020 a las 10:00 horas, hasta nueva convocatoria para la celebración de asamblea de Tenedores, en fecha y hora distinta.

Ciudad de México, a 23 de noviembre de 2020.

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

No existen.

Asambleas generales de tenedores

Durante el ejercicio comprendido del 1 de enero de 2020 a la fecha de presentación del presente reporte anual, se celebraron Asambleas Generales de Tenedores de acuerdo a lo siguiente:

ARTHACK 10

Fecha de Celebración: 17-09-2020

ORDEN DEL DÍA

I. Propuesta, discusión, y en su caso, aprobación para llevar a cabo la revocación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Representante Común de los Tenedores.

II. Propuesta, discusión, y en caso de aprobar la revocación a que hace referencia el punto inmediato anterior, designación del representante común sustituto entre cualquiera de Masari Casa de Bolsa, S.A. o Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

III. Designación de Delegados Especiales para llevar a cabo y, en su caso, formalizar los acuerdos que se adopten en la Asamblea.

RESOLUCIONES

Por votación a favor del 100% de los CBF presentes en la Asamblea, se aprobó la remoción de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común de los Tenedores.

Por votación a favor del 75.17% de los CBF representados en la Asamblea, se aprobó designar a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como nuevo representante común de los Tenedores.

Se autoriza e instruye por votación unánime de los Tenedores presentes en la Asamblea, que se celebren todos los actos jurídicos necesarios y convenientes para instrumentar la sustitución aprobada.

Se autoriza, por votación unánime de los Tenedores presentes en la Asamblea, al Fideicomitente, al Fiduciario, Representante Común Sustituido y al Representante Común Sustituto, para entre otros, acudir ante fedatario público para protocolizar el acta, presentar solicitudes y avisos con base en los acuerdos alcanzados y, expedir copias del acta de asamblea correspondiente.

Se autoriza e instruye, por votación unánime de los Tenedores presentes en la Asamblea, al Fiduciario para modificar los títulos y realizar el canje de los mismos para contemplar las modificaciones correspondientes a la sustitución aprobada, así como realizar todos los actos referidos en dicha asamblea.

Los Tenedores que deseen asistir a la Asamblea deberán entregar a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha de celebración de la misma, sus títulos o la constancia de depósito que expida la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., complementados con el listado de Tenedores que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, en las oficinas del Representante Común ubicadas en Torre Virreyes, Av. Pedregal 24, piso 20, Colonia Molino del Rey, Alc. Miguel Hidalgo, C.P. 11040, Ciudad de México, México, a la atención del licenciado Alonso Rojas Dingler (alonso.rojas@db.com) o Verónica Hernández (veronica-a.hernandez@db.com), en el horario comprendido de las 9:00 a las 16:00 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la convocatoria. Los Tenedores tendrán a su disposición, en el domicilio del Representante Común anteriormente señalado, y en las oficinas del Fiduciario ubicadas en Av. Cordillera de los Andes número 265 piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, Alc. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México, en el horario comprendido de las 9:00 a las 16:00 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la convocatoria, la información y documentación relacionada con el Orden del Día. De igual manera, se invita a los Tenedores a ponerse en contacto con el Representante Común, ya sea a los correos electrónicos antes mencionados o vía telefónica (52) 55 5201-8080 en caso de que tengan alguna duda relacionada con la convocatoria o el alcance de los asuntos que integran el Orden del Día de la Asamblea.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrán ser representados en la Asamblea por apoderado nombrado a través de mandato general o especial suficiente, o bien mediante simple carta poder, otorgado en términos de la legislación aplicable.

Audidores externos de la estructura de la operación

La firma designada para realizar la auditoria al 31 de diciembre de los ejercicios 2020, 2019 y 2018 fue Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., lo anterior en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, de acuerdo con la experiencia y recursos requeridos por el Administrador.

Durante los últimos tres ejercicios con la finalidad de no afectar la independencia de la participación de los socios de auditoría la rotación fue de la siguiente manera:

- Ejercicio 2018 el C. P. C. Roberto Velazco Gomez
- Ejercicio 2019 el C. P. C. Jorge Adrian Ramirez Soriano
- Ejercicio 2020 el C. P. C. Francisco Javier Pineda Martínez

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

No existen partes relacionadas ni conflictos de interés.

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Por considerarlo del interés del público inversionista, a continuación, se incluye información relacionada con Artha Operadora, con la finalidad de complementar la información que a esta fecha se encuentra disponible sobre el Fideicomitente.

Con fecha de 30 de septiembre de 2009 en la Ciudad de México se constituyó la sociedad “Artha Operadora”, Sociedad Anónima de Capital Variable (“Artha” o “Artha Operadora”) ante Ana Patricia Bandala Tolentino, Notario número 195 de la Ciudad de México, misma que otorgaron “Artha Capital” Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable; y “Artha Proyectos Especiales”, Sociedad Anónima de Capital Variable, ambas representada por el señor Carlos Gutiérrez Andreassen, estableciendo la duración de la Sociedad como indefinida.

Sus oficinas están localizadas en Arcos Bosques, Paseo de Tamarindos 90, Torre II, Piso 31, C.P. 05120 Bosques de las Lomas, Ciudad de México y el teléfono es (55) 5081-1470.

El 20 de octubre de 2010 el Fiduciario llevó a cabo la emisión de 24,400,000 certificados Bursátiles, con un valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno. Es decir, el monto total de la emisión fue de \$2,440,000,000.00 (Dos mil cuatrocientos cuarenta millones de pesos 00/100 MN).

El Fideicomitente ha constituido el Fideicomiso con el fin principal de emitir los certificados bursátiles y llevar a cabo la oferta pública de los mismos, realizar inversiones permitidas de conformidad con las políticas de inversión (según términos definidos en el Contrato del Fideicomiso), realizar la adquisición de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso y administrar y distribuir los recursos que se obtengan de la emisión de los Certificados Bursátiles.

Dentro de las funciones principales de Artha Operadora, S.A. de C.V., están el de proveer el plan de negocios para realizar las inversiones del Fideicomiso, y que consiste básicamente en la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar los proyectos inmobiliarios por cuenta del Fideicomiso.

No existieron cambios en la evolución de la emisora, por lo tanto, la estructura se mantiene.

A la fecha del reporte no se han realizado inversiones o aportaciones en otras sociedades durante los últimos tres ejercicios.

Actividad Principal:

La actividad principal de Artha Operadora es la compra oportuna, habilitación, desarrollo, incorporación de Infraestructura Básica y venta de macro lotes para uso multi-sectorial, logrando un desarrollo urbano bien planeado de manera sustentable. La actividad principal de Artha Operadora es la de estudiar, identificar, y proponer posibles Proyectos al Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, para que en caso de que sean aprobados, Artha Operadora lleve a cabo el desarrollo y administración de los proyectos.

Canales de distribución:

El fideicomitente no cuenta con canales de distribución, ya que su principal actividad es llevar acabo la administración del fideicomiso y sus proyectos de inversión. Esto de acuerdo con la estructura planeada para funcionamiento del vehículo de inversión.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

El fideicomitente no cuenta con patentes, licencias o marcas, ya que su principal actividad es llevar acabo la administración del fideicomiso y de sus proyectos de inversión. Esto de acuerdo con la estructura planeada para funcionamiento del vehículo de inversión. Durante este ejercicio no adquirió, patentes, licencias, marcas o celebrado otros contratos.

Principales clientes:

Su principal cliente es la Sociedad Controladora, la cual le paga por la administración del Fideicomiso y de sus respectivos proyectos de inversión.

Legislación aplicable y situación tributaria:

El Fideicomiso no está sujeto al ISR. El Fideicomiso es un fondo de inversión constituido principalmente pero no exclusivo con fondos para el retiro (AFORES), las cuales están reguladas en los artículos 93 y 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás aplicables, de conformidad con la ley actual del ISR, los fondos de pensiones están exentos del ISR cuando sus ingresos provienen de rentas con cuotas fijas y de cuotas por mantenimiento.

Derivado de lo anterior el Fideicomiso se encuentra exento de impuestos a la utilidad; sin embargo las subsidiarias calcularán los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos conforme las leyes de ISR. Consecuentemente ARTHACK e inversionistas con controladores deben acumular o deducir a sus ingresos la utilidad o pérdida fiscal que les corresponda y pagarán en forma individual el impuesto del ejercicio (ISR), acreditando proporcionalmente los pagos provisionales efectuados; los fideicomisarios serán responsables del cumplimiento de las obligaciones fiscales que deban hacer a través del fiduciario.

ISR - La tasa fue 30% para 2020, continuará al 30% para los años posteriores.

Recursos humanos:

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo N BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Reporte Anual por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad que mantiene la misma actividad desde su creación, la cual es ser Fideicomitente del Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación en recursos humanos.

Desempeño ambiental:

El desarrollo de los Proyectos es objeto de regulación en diversas leyes y reglamentos relativos a la protección del medio ambiente. Cualquier responsabilidad o sanción que resultare del incumplimiento u otras reclamaciones relacionadas con la protección del medio ambiente o el desarrollo sustentable, podrían tener un efecto significativo sobre el valor o rentabilidad de los Proyectos, y como consecuencia el rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Actualmente, el Gobierno Mexicano ha mostrado especial interés en la planeación a largo plazo para incentivar desarrollos urbanos que cumplan con un plan de ordenamiento y un plan ambiental. Para ello, el Gobierno Federal en conjunto con los Gobiernos Estatales, Municipales y locales, han desarrollado programas y reglamentos para apoyar esta iniciativa, entre los que se encuentran los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables ("DUIS") y los Programas de Ordenamiento Ecológico Local ("POEL").

Los DUIS son áreas de desarrollo integralmente planeadas que por su gran extensión, contribuyen al ordenamiento territorial de Estados y Municipios, facilitan la provisión eficiente de servicios públicos y contribuyen al crecimiento económico de la región. Las DUIS resultan de la participación de los actores públicos, privados y sociales, se integran al centro urbano existente, es decir no se desarrollan de manera desarticulada. Es importante mencionar que uno de sus objetivos principales de las DUIS es ayudar a reducir los daños al medio ambiente y proporcionar centros de población con servicios de agua, drenaje y electricidad.

Programa de Ordenamiento Ecológico Local. Este programa tiene por objetivo regular fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos.

El incentivo principal del POEL es conseguir los permisos de uso de suelo, mediante un programa de desarrollo sustentable, mitigando los daños al medio ambiente por medio de un mejor aprovechamiento de los recursos. Estos programas van a regular el uso de suelo, incluyendo ejidos, comunidades y pequeñas propiedades además de las señaladas en otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Operación, el Comité Técnico contará con las siguientes facultades y atribuciones, y verificar los siguientes aspectos de los Proyectos para lograr un desarrollo urbano planeado y sustentable.

Protección ambiental y condiciones de ordenamiento territorial y estudio de impacto urbano y ambiental.

El Administrador podrá subcontratar con terceros para llevar a cabo los servicios previstos en el Contrato de Administración, en el entendido, que frente a la Sociedad Controladora y al Fiduciario, el Administrador será el único responsable del cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración. Asimismo, el Administrador podrá, en el desempeño de sus funciones, particularmente para la identificación de los riesgos asociados a las Inversiones en Terrenos e Infraestructura, contratar a consultores para revisar las áreas de riesgo claves, incluyendo asuntos legales, fiscales, contables, de seguros, ambientales y técnicos, entre otros.

Información de mercado:

Los bienes de la compañía podrán ser invertidos de acuerdo a las condiciones del mercado, esto de acuerdo con:

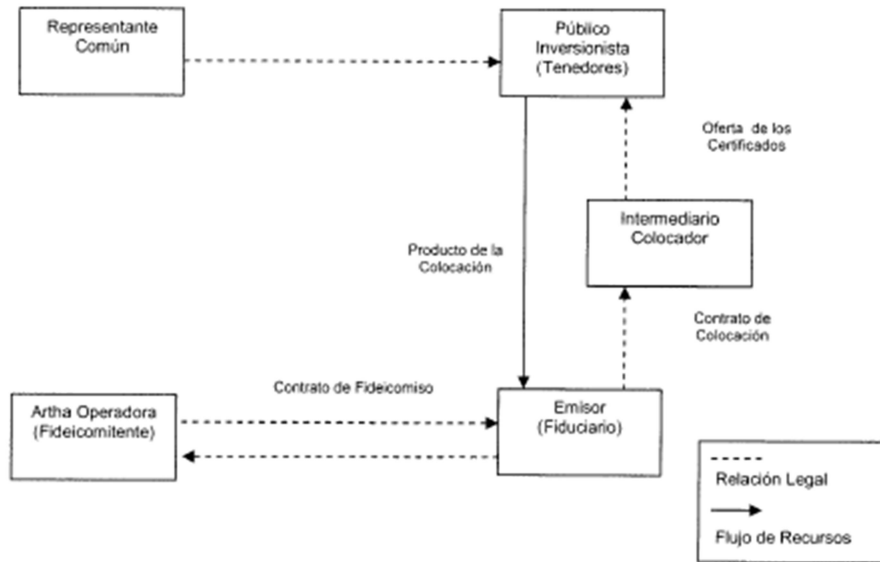
- (i) los fondos destinados a su originación, adquisición, regularización, diseño, desarrollo, urbanización, construcción, mantenimiento, operación, administración, renovación, expansión, financiamiento, comercialización, arrendamiento y/o venta;
- (ii) los fondos para la búsqueda, investigación, evaluación legal y financiera, habilitación y obtención de permisos;
- (iii) los fondos para todo tipo de estudios técnicos, incluyendo financieros, ambientales, de mercado y de planeación urbanística;
- (iv) los fondos relacionados con la administración, operación, arrendamiento u otorgamiento del uso o goce de los Proyectos o una parte de los mismos;
- (v) los fondos relacionados con la Desinversión, venta, enajenación, cesión onerosa, transferencia, desinversión, amortización y/o cualquier otra forma de liquidación de los Proyectos, los cuales tendrán que ser en todo caso en condiciones de mercado;
- (vi) gastos administrativos (incluyendo personal, asesores y sistemas, entre otros) de los Vehículos de Inversión.

Estructura corporativa:

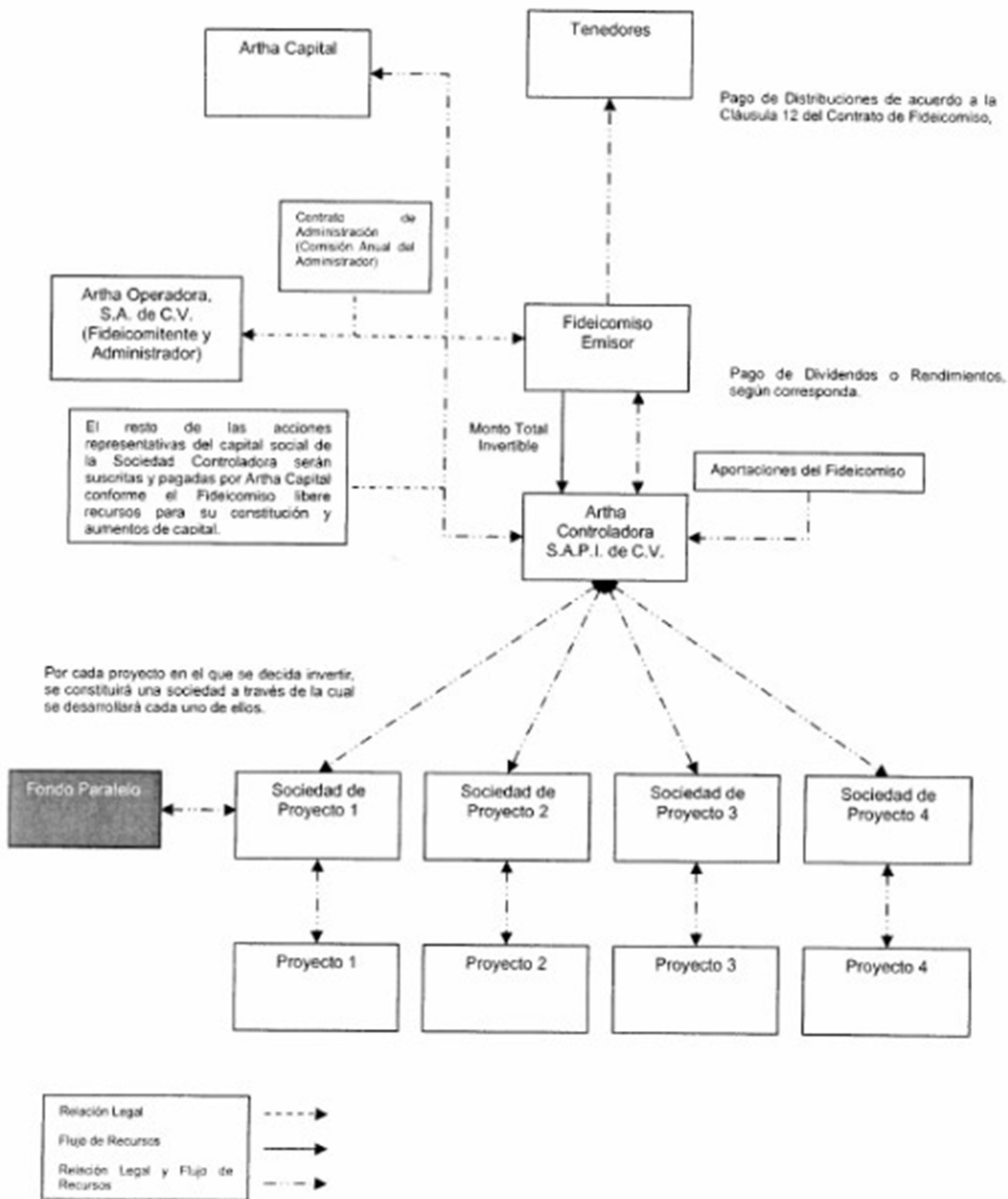
Los siguientes diagramas muestran de manera esquemática el flujo de la operación:

Los siguientes cuadros muestran de manera esquemática el flujo de la operación:

A) Al momento de la Emisión.



B) Durante la vida de la Emisión.



Descripción de los principales activos:

A la fecha del reporte el Fideicomitente no cuenta con algún activo importante distinto de ser Fideicomitente del Fideicomiso F/00687, cabe mencionar que Artha Operadora no cuenta con activos fijos en garantía o créditos vigentes.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

El Fideicomitente durante el ejercicio 2020 no presenta procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

Acciones representativas del capital social:

Artha Operadora fue constituida como una sociedad anónima de capital variable y no cuenta con subsidiarias ya sea significativa o de cualquier otro tipo.

Accionista	Acciones	Capital	Porcentaje Participación
Artha Capital S.de R.L. de C.V.	99	\$49,500.00	99%
Artha Proyectos Especiales, S.A. de C.V.	1	\$500.00	1%

Dividendos:

Artha Operadora, S.A. de C.V., durante el ejercicio reportado de la empresa, no ha decretado dividendos.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

Artha Operadora, S.A. de C.V., no ha llevado reestructuraciones durante el ejercicio reportado.

Administradores y tenedores de los certificados:

Los socios fundadores de Artha cuentan con más de 50 años de experiencia tanto en el sector inmobiliario como en el sector financiero. Durante los últimos 20 años, el equipo de Artha ha comprado y exitosamente vendido más de 30 terrenos, en 10 diferentes estados de la República Mexicana, alcanzando un retorno promedio de 33%. El prestigio y reconocimiento en el mercado del equipo de Artha lo posicionan como un jugador clave en el sector resultando en una alta capacidad de Originación de proyectos.

A continuación se describe brevemente su trayectoria profesional:**Germán Ahumada Alduncin**

Germán Ahumada Alduncin se ha especializado en los últimos 20 años en la planeación estratégica y operación del sector inmobiliario, con un amplio conocimiento del mercado a nivel nacional e internacional, incluyendo el sector público y privado. Ocupó la posición de Director General Adjunto de Consorcio ARA hasta Febrero de 2009. Desde 1994 ostentó varios cargos en Consorcio ARA, tanto operativos como en áreas corporativas, estando involucrado desde la planeación estratégica, adquisición de tierra, planeación de proyectos, administración de la construcción, ventas, escrituración y proceso de postventa. Lideró la implementación de las políticas y procedimientos de toda la empresa con la que ha regido su estrategia corporativa y de operación. Es consejero de BBVA Bancomer desde el 2004, fue presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios de la República Mexicana (A.D.I), Vicepresidente de la Cámara Nacional de la Vivienda (CANADEVI) y Vicepresidente del Urban Land Institute (ULI). Germán obtuvo la maestría en alta dirección del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (AD2), tiene estudios de postgrado en administración de Wharton School of Management de la Universidad de Pensilvania y de Stanford University.

Carlos Gutiérrez Andreassen

Carlos Gutiérrez Andreassen banquero de Inversión con 31 años de experiencia, especializado durante 15 años en los sectores inmobiliario, infraestructura y de energía. Antes de formar Artha Capital se desempeñó como Chairman para Latinoamérica en Merrill Lynch hasta Febrero de 2009, logrando crear un negocio generador de más de mil millones de dólares anuales. Responsable de originar operaciones de capital privado en la región. Realizó importantes transacciones estratégicas, colocaciones públicas de capital, financiamientos, operaciones estructuradas en el sector vivienda (Homex, ARA, URBI, JAVER), así como en los sectores comercial e industrial (ICA, GICSA, GAccion). Adicionalmente dirigió importantes transacciones de infraestructura, incluyendo el Aeropuerto Internacional de México con FUMISA, OMA con ICA, el Aeropuerto de Lima, el Corredor Sur Panamá e Interoceánico Perú (Odebrecht, Graña y Montero). Esta experiencia en Latinoamérica, lo llevaron a dirigir y participar en transacciones cuyo valor superan los 150 mil millones de dólares. Durante los últimos 2 años se enfocó a analizar las cadenas de valor en los sectores inmobiliario y de infraestructura, así como a la conformación de Artha Capital, la cual responde a las oportunidades del mercado y la necesidad de un "new asset class". Carlos es egresado de la Universidad de Texas en Austin, realizó cursos de finanzas corporativas, derivados, estructurados, financiamiento de proyectos y de alta dirección en Harvard University y Wharton School of Management.

Rafael Díaz Guerrero

Rafael Díaz Guerrero con 20 años de experiencia, se ha especializado en la evaluación, estructuración, adquisición y venta de proyectos en el sector inmobiliario. Antes de ingresar a Artha Capital fue consultor Senior de SAI Consultores en el área de Banca de Inversión para el sector Inmobiliario y de Infraestructura. Participó en el diseño e implementación de instrumentos estructurados para fondos de Capital Privado y Fideicomisos de inversión. Previamente fue Director de Planeación de Grupo Frisa, empresa dedicada a los sectores de vivienda, industria, comercio y turismo. Responsable de incrementar la rentabilidad, control del flujo de efectivo, diseño de estructuras de financiamiento y asociaciones estratégicas. Coordinador de evaluación de nuevos proyectos y de la relación con socios "LPs". Participó en importantes transacciones para el financiamiento, adquisición y venta del portafolio industrial de Grupo Frisa (GE Capital, Prologis y Kimco). Fue analista regional para Latinoamérica del sector cemento, vivienda y construcción en Credit Suisse y Credit Lyonnais. En Serfin como analista del mismo sector a nivel nacional recibió los siguientes reconocimientos: "Best local research" by Latin Finance, "Among the Best domestic coverage" y "Mexico's best domestic firms" by Institutional Investors. Fue Jefe de Planeación en Grupo Apasco, Analista Financiero y coordinador de las relaciones con inversionistas en Grupo ICA. Rafael es Ingeniero Civil de la Universidad La Salle y tiene una maestría de administración del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuatro grado o civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios, entre los miembros de los distintos Comités Técnicos o directivos relevantes.

Solo la Asamblea representará al conjunto de estos, sus decisiones son adoptadas, por mayoría de votos y serán válidas para todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

Los integrantes del Comité Técnico son designados por La Asamblea, así como los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% o más de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, quienes tendrán derecho a designar un miembro propietario y sus respectivos suplentes.

Miembros del Comité Técnico

Desde la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta que se lleve a cabo la designación a que se refiere el inciso B) de la Cláusula 14.1.3, el Comité Técnico estará integrado por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que se listan a continuación:

Miembro Propietario	Suplente	Designado Por:
Germán Ahumada Alduncin	Rafael Díaz Guerrero	Fideicomitente
Carlos Gutiérrez Andreassen	José Antonio Alanis Nieves	Fideicomitente
Patricio Gutiérrez Tommasi	Rodolfo Trujillo Álvarez	Fideicomitente
Carlos Gutiérrez Ruiz	Leonardo Ruiz Carbó	Fideicomitente Miembro Independiente

El Fiduciario se tiene en este acto por notificado de los nombramientos de los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico a que se refiere este Anexo A y acusa recibo de los siguientes documentos recibidos respecto de cada uno de dichos miembros propietarios y suplentes, mismos que se adjuntan al presente documento:

- Anexo A. Carta de aceptación de cargo;
- Anexo B. Copia de identificación oficial; y
- Anexo C. La documentación que acredita al Miembro Independiente como tal.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 100

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de hombres miembros de Comité: 100

Técnico:

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Actualmente, Artha se encuentra en proceso de diseñar e implementar políticas que fomenten la equidad laboral. Dichas políticas deberán, en su caso, ser aprobadas por el Consejo de Administración de Artha. Asimismo, en su caso, se designará a los individuos cuya responsabilidad será supervisar el cumplimiento de dichas políticas.

Subcomités [Sinopsis]

El Comité de Auditoría tiene entre otras las siguientes facultades:

- Análisis y diagnóstico sobre la estructura de gobierno corporativo de la Sociedad y sus Subsidiarias.
- Establecimiento del marco interno COSO y seguimiento a su implementación con respecto a la Sociedad y sus Subsidiarias.
- Identificación de controles clave y actividades de control para salvaguarda de activos de la Sociedad y sus Subsidiarias.
- Asistir, a través de su Presidente, a las reuniones trimestrales de los comités técnicos de los fideicomisos emisores de certificados de capital de desarrollo administrados por la Sociedad o sus Subsidiarias para informar sobre los asuntos arriba señalados.
- El Comité de auditoría, cuenta con un experto financiero: José Luis Varela Muñoz.

Miembros Independientes.

Lachica Bravo Victor M		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Independiente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010/10/15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)

Indefinido	Miembro Independiente	10 años
Información adicional		

Towle Wachenhein Eugene Christopher		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Independiente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010/10/15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Independiente	10 años
Información adicional		

Miembros

Ahumada Alducin German		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010/10/15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Presidente	10 años
Información adicional		

Gutierrez Andreassen Carlos		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010/10/15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro	10 años
Información adicional		

Gutiérrez Tomasssi Patricio		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010/10/15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro	10 años
Información adicional		

Alverde Lozada Jaime		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		

Fecha de designación		
2010/10/15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro	10 años
Información adicional		

Trujillo Alvarez Rodolfo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010/10/15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	10 años
Información adicional		
Suplente de German Ahumada Alduncin		

Nieves Alanis Jose Antonio		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010/10/15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	10 años
Información adicional		
Suplente de Carlos Gutierrez Andreassen		

Cabrera Valladares Arturo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010/10/15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	10 años
Información adicional		
Suplente de Jaime Alverde Losada		

Silva Perez Rodolfo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010/10/15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	10 años
Información adicional		
Suplente de Jaime Alverde Losada		

Las sociedades que fungen como Administradoras en cada uno de nuestros Fideicomisos Emisores, derivan de la persona moral denominada Artha Capital, S. de R.L. de C.V. sociedad que cuenta con un Código de Ética, aplicable para todos sus directivos y socios, incluidos los que desempeñan cargos dentro de los diferentes Comités Técnicos.

Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación, se presenta un resumen de las cláusulas más importantes de los estatutos sociales del Administrador.

Artículo Primero. La Sociedad se denomina “Artha Operadora”, denominación que irá siempre seguida de las palabras “Sociedad Anónima de Capital Variable” o de su abreviatura “S.A. de C.V.”

Artículo Segundo. La duración de la Sociedad será indefinida.

Artículo Tercero. El domicilio de la sociedad es la Ciudad de México, Distrito Federal; sin embargo, podrá establecer agencias y sucursales y fijar domicilios convencionales en cualquier lugar de la República Mexicana o del extranjero, sin que por ello se entienda cambiado su domicilio social.

Artículo Sexto. El Capital Social es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro asciende a la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.) y está representado por 100 (cien) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de Valor Nominal, totalmente suscritas y pagadas, identificadas como acciones de la Clase I. La parte variable del Capital Social será ilimitado y estará representada por acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de Valor Nominal, identificadas como acciones de la Clase II.

Artículo Séptimo. Las acciones de la Sociedad conferirán iguales derechos y obligaciones a sus Tenedores. Las acciones de la Sociedad conferirán derecho a un voto en las asambleas generales de accionistas, así como en las asambleas especiales de la clase o clases correspondientes.

Artículo Décimo. En los aumentos del Capital Social mediante pago en Efectivo o en especie, los accionistas tendrán preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o se pongan en circulación para representar el aumento, en proporción al número de acciones de que sean titulares al momento de decretarse el aumento de que se trate. Este derecho deberá ejercitarse dentro del plazo que para tal efecto establezca la asamblea que decreta el aumento, el cual en ningún caso podrá ser inferior a quince días naturales contados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en el Diario Oficial de la Federación (al que los accionistas dan el carácter de periódico oficial del domicilio social) y en uno de los periódicos de mayor circulación en dicho domicilio social. Los accionistas no gozarán del derecho de preferencia a que se hace mención en este artículo en relación con las acciones que se emitan o se mantengan en la tesorería (i) con motivo de la fusión de la Sociedad, o (ii) para la conversión de obligaciones.

En caso de que algún accionista no ejerciere su derecho para suscribir un aumento de capital, los demás accionistas, en proporción a su tenencia accionaria, podrán suscribir las acciones respecto de las cuales no se hubiese ejercido el derecho de preferencia respectivo.

Si después de la expiración del plazo a que hace mención el primer párrafo de este artículo, aún quedasen acciones sin suscribir, éstas podrán ser ofrecidas para su suscripción y pago, en las condiciones y plazos que determine la propia asamblea que hubiese

decretado el aumento de capital, o en los términos en que disponga el Consejo de Administración o el Administrador Único, o los delegados designados por la asamblea a dicho efecto, en el entendido de que el precio al cual se ofrezcan las acciones a terceros no podrá ser inferior a aquél al cual hubieran sido ofrecidas a los accionistas de la Sociedad para suscripción y pago.

En caso de que, transcurridos treinta días naturales contados a partir de que expire el plazo mencionado en el primer párrafo de este artículo, quedaren aún acciones sin suscribir, éstas estarán sujetas nuevamente al derecho de preferencia que se consigna en este artículo.

Artículo Décimo Cuarto. La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la Sociedad. Las asambleas de accionistas serán ordinarias o extraordinarias. Serán asambleas extraordinarias las convocadas para tratar cualquiera de los asuntos indicados en el artículo ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Serán asambleas ordinarias las convocadas para tratar cualquiera de los asuntos indicados en el artículo ciento ochenta y uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles y para tratar cualquier otro asunto no reservado a las extraordinarias. Las asambleas de accionistas se reunirán en el domicilio social, y sin este requisito serán nulas, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

Artículo Décimo Quinto. Las convocatorias para asambleas de accionistas deberán ser hechas por el Secretario del Consejo de Administración o el Administrador Único, o por el o los Comisarios. Cualquier accionista o grupo de accionistas que representen por lo menos el treinta y tres por ciento del Capital Social podrán pedir por escrito, en cualquier momento, que el Consejo de Administración, el Administrador Único o el Comisario convoquen a una asamblea de accionistas para discutir los asuntos que especifiquen en su solicitud. Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el artículo ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si no se hiciese la convocatoria dentro de los quince días siguientes a la fecha de solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Sociedad, lo hará a petición de cualquier accionista interesado, quien deberá exhibir sus acciones con este objeto.

Las convocatorias para las asambleas generales ordinarias o extraordinarias deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación (al que los accionistas dan el carácter de periódico oficial del domicilio social) o en uno de los diarios de mayor circulación en dicho domicilio, por lo menos con quince días de anticipación a la fecha fijada para la asamblea. Las convocatorias contendrán el orden del día y deberán estar firmadas por la Persona o Personas que las hagan. Las asambleas podrán ser celebradas sin previa convocatoria si el total del Capital Social estuviese totalmente representado en el momento de la votación.

Si en una asamblea general ordinaria o extraordinaria estuvieran reunidos todos los accionistas, dicha asamblea podrá resolver sobre asuntos de cualquier naturaleza y aún sobre aquellos no contenidos en el orden del día respectivo.

Artículo Décimo Sexto. Serán admitidos en la asamblea los accionistas que aparezcan inscritos como titulares de una o más acciones en el registro de acciones que lleve la Sociedad un día antes de la fecha en que se celebre la asamblea respectiva, o en su defecto, que acrediten su calidad de accionistas por cualquier otro medio legal.

Artículo Décimo Séptimo. Los accionistas podrán ser representados en las asambleas por la Persona o las Personas que para ello designen mediante carta poder firmada ante dos testigos o por mandatarios con poder general o especial suficiente otorgado en los términos de la legislación aplicable.

El Consejo de Administración o el Administrador Único, y el Comisario o Comisarios de la Sociedad, no podrán representar a accionista alguno en las asambleas.

Artículo Décimo Octavo. Las actas de asambleas serán elaboradas por el Secretario, se transcribirán en el libro respectivo y serán firmadas por el Presidente y el Secretario, así como por los Comisarios que asistieren.

Artículo Décimo Noveno. Las asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración o el Administrador Único, y en su ausencia, por la Persona a quien designen los accionistas presentes por mayoría de votos.

Actuará como secretario en las asambleas de accionistas quien ocupe el cargo de secretario de la Sociedad y, a falta de éste, la Persona que al efecto designen los accionistas presentes por mayoría de votos. El presidente nombrará uno o más escrutadores de entre los accionistas, representantes de accionistas o invitados presentes, para hacer el recuento de las acciones representadas, para que determinen si se constituye quórum y para que cuenten los votos emitidos.

Artículo Vigésimo. Las asambleas generales ordinarias de accionistas se celebrarán por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social, y cuando sea convocada para tratar alguno de los asuntos de su competencia.

La asamblea extraordinaria se reunirá cuando sea convocada para tratar alguno de los asuntos de su competencia.

Artículo Vigésimo Primero. Para que una asamblea ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera o ulterior convocatoria, deberá estar representada la mitad del Capital Social, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mayoría de las acciones presentes.

Para que una asamblea extraordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera o ulterior convocatoria, deberá estar representado el setenta y cinco por ciento de las acciones con derecho de voto, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mitad de las acciones en que se divide el Capital Social.

No obstante, lo anterior, podrán adoptarse resoluciones fuera de asamblea por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad de las acciones en que se divide el Capital Social o de la clase de acciones de que se trate, en su caso, y dichas resoluciones tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea general o especial, respectivamente, siempre que se confirmen por escrito. El documento en el que conste la confirmación escrita deberá ser enviado al Secretario de la Sociedad, quién transcribirá las resoluciones respectivas en el libro de actas correspondiente, indicando que dichas resoluciones fueron adoptadas de conformidad con estos estatutos.

Artículo Vigésimo Segundo. La dirección y Administración de los negocios y bienes de la Sociedad estarán confiadas a un Consejo de Administración, o a un Administrador Único, según lo determine la asamblea de accionistas.

Artículo Vigésimo Tercero. Los miembros del Consejo de Administración o el Administrador Único podrán ser o no accionistas; durarán en su cargo un año, pero continuarán en su desempeño hasta que las Personas designadas para substituirlos tomen posesión; podrán ser reelectos y recibirán las remuneraciones que determine la asamblea ordinaria de accionistas. En caso de que la Administración de la Sociedad sea confiada en un Consejo de Administración, éste estará integrado por un mínimo de dos (2) y un máximo de cuatro (4) miembros, en el entendido de que cada accionista o grupo de accionistas tendrá derecho a designar un consejero por cada veinticinco por ciento (25%) de acciones con derecho de voto de que sea titular.

Artículo Vigésimo Octavo. El Consejo de Administración podrá delegar sus facultades en uno o más Comités, que se conducirán en la forma señalada por el propio Consejo y los estatutos. Los Comités asistirán y apoyarán al Consejo de Administración a través de reportes frecuentes, directos y detallados respecto de la operación, Administración y desempeño de la Sociedad.

Artículo Trigésimo Tercero. De las utilidades netas de cada ejercicio social, según los estados financieros, se harán las siguientes aplicaciones por la asamblea de accionistas:

1. Un cinco por ciento para constituir, incrementar o en su caso reponer el fondo de reserva legal, hasta que dicho fondo sea igual al veinte por ciento del Capital Social pagado.
2. Del remanente, se tomará la suma necesaria para pagar a todos los accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias, los Dividendos que, en su caso, fueren decretados por acuerdo de la asamblea.

3. El saldo, si lo hubiere, quedará a disposición de la asamblea.

Artículo Trigésimo Cuarto. Las pérdidas, en su caso, serán reportadas por todos los accionistas, en proporción al número de sus acciones, y hasta por el monto de sus aportaciones.

Audidores externos de la fideicomitente:

El despacho SE y Asociados, S.C., nuestro auditor externo el C.P.C. Alejandro Sanchez Inzunza llevó a cabo un dictamen respecto de los estados financieros del Administrador, correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2020, 2019, y 2018

Política sobre la designación y seguimiento de auditorías externas

OBJETIVO

La finalidad de esta Política es establecer los lineamientos para la selección, nombramiento, operación, y en su caso separación de los auditores externos con la "Sociedad" así como el marco de relación con ellos.

ALCANCE:

La presente Política aplica a todos los servicios de auditoría externa, así como para servicios distintos de auditoría que llegue a presentar el auditor externo.

ANÁLISIS DE SERVICIOS DE CONTRATACIÓN:

Previo a la contratación del Despacho de Auditoría Externa, El Comité de Auditoría "EL Comité", revisará las características de los servicios de auditoría, los cuales pueden ser originados por obligaciones contraídas por la participación en el fideicomiso emisor ("El Fideicomiso"), bancos, fiscales u otras obligaciones contraídas por la Sociedad.

PROCESO DE SELECCIÓN

Una vez identificada la obligación a cumplir serán solicitadas tres cotizaciones de firmas reconocidas en el ámbito contable y de auditoría llenando el expediente con los siguientes documentos:

- Acta constitutiva
- Currículum de servicios prestados en los últimos 3 años
- Currículum de los socios del despacho
- Afiliación al colegio de contadores públicos
- Cedula profesional del representante de la compañía
- Declaración de los últimos 3 años
- Formato 32D de opinión fiscal de cumplimiento
- Registro federal del contribuyente RFC.
- Propuesta económica y técnica sobre los servicios a presentar, auditoría de estados financieros básicos y sus notas, así como recomendaciones de mejores prácticas y análisis de nuevas normas de información financiera que entrarán en vigor en los próximos años.
- Declaración que ningún miembro de la firma de auditores tiene ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Sociedad.
- Convenio de confidencialidad con la Sociedad.

Una vez obtenida la información el comité de auditoría realizará el cuadro comparativo sobre las propuestas económicas y técnicas el cuadro comparativo tendrá como función lo siguiente:

- **Análisis técnico**

El despacho deberá tener como mínimo 3 años de experiencia en revisiones relacionadas con el giro de la compañía

Deberá de estar inscrito en el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP).

Deberá contar con la certificación para dictaminar otorgada por el IMCP.

Deberá demostrar que cumple con la norma de educación continua establecida por el IMCP establecido según del nivel de jerarquía más alto al más bajo según sea el caso del equipo de trabajo.

La realización del trabajo de auditoría se deberá apegar a las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la

Federación Internacional de Contadores (IFAC) a través de la Junta Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento (IAASB).

EL despacho deberá estar al corriente en su pago de impuestos.

El área legal realizará el análisis de cumplimiento legal tomando en consideración penas convencionales, el convenio de

Confidencialidad, características de cumplimiento de contraprestación, fianzas y salvaguarda de los intereses de la sociedad en casos de rescisión de contrato, así como contingencias laborales.

- **Análisis de independencia**

Ningún miembro del equipo deberá tener relación consanguínea o relación que represente influencia o comprometa la toma imparcial de decisiones de la Sociedad.

- **Análisis económico, los importes de los servicios estarán sujetos al tabulador de servicios profesionales establecidos con un análisis previo de 3 propuestas de distintos despachos sujetos al proceso de selección.**

Una vez realizado el análisis de propuestas el comité en conjunto con el área legal y contraloría presentaran a al Consejo de Administración "EL Consejo" el resultado del análisis de las propuestas económicas y técnicas sujetas a autorización.

Tomando en cuenta el análisis de y el fallo del Consejo basado en los análisis previos designarán al auditor externo para el ejercicio que le compete,

Contratación de servicios de auditoría

El área legal perfeccionara la propuesta económica en conjunto con el auditor designado para obtener el convenio definitivo para prestación de servicios de auditoría.

El Comité deberá responsabilizarse de las relaciones entre la sociedad y el auditor externo, en todos sus aspectos (alcance, contrato, honorarios). Para ello, es necesario que exista entre el Comité y el auditor externo una interlocución continuada y profesional.

Seguimiento del proceso de ejecución de trabajos

Con carácter previo al inicio de la auditoría: el auditor deber informar puntualmente al Comité sobre todas las normas y prácticas contables que la Administración de la compañía ("Administración") ha decidido utilizar en la elaboración de la información financiera, así como, en su caso, del uso alternativo de normas contables debidamente debatidas con los correspondientes Directivos de la sociedad.

Durante el desarrollo del proceso de auditoría: el Comité actúa como "intermediario" entre el auditor y los ejecutivos cuyas actividades se auditan, sobre todo para el caso en que se detecten por el auditor comportamientos atípicos o existan diferencias sustanciales entre ambas partes.

La Dirección de la Sociedad comunicará al Comité de Auditoría cualquier aspecto significativo que se haya discutido en relación con la designación inicial o con la renovación del contrato con el auditor externo.

El auditor externo enviará anualmente una carta de encargo al Comité de Auditoría en la que, describirá el objetivo de la auditoría, las responsabilidades del auditor y las responsabilidades de la Dirección.

El Comité de Auditoría comunicará al auditor externo cualquier aspecto relevante detectado en relación con la contabilidad o la auditoría.

El auditor externo deberá facilitar al Comité de Auditoría un resumen de la estrategia de auditoría, incluidos los riesgos significativos, si son necesarios especialistas en la auditoría y un calendario de realización de la misma

El auditor discutirá con el Comité de Auditoría los juicios realizados acerca de la calidad, y no la mera aceptabilidad de los principios contables de la sociedad. Debe valorar si se han realizado los desgloses pertinentes y si éstos facilitan la comprensión de los estados financieros al inversor.

El auditor comprobará que la Dirección ha comunicado la aplicación anticipada sobre las adecuaciones a las normas contables o normativas que aún no son efectivas, pero, que tras su adopción, pueden afectar significativamente a la información financiera de la sociedad.

El auditor externo ha de comunicar al Comité de Auditoría las consultas externas que haya realizado sobre cuestiones contables significativas, a fin de informarle sobre operaciones complejas, de alto riesgo o controvertidas.

El auditor externo ha de informar al Comité de Auditoría sobre hipótesis significativas utilizadas por la Dirección en estimaciones contables críticas con un grado elevado de incertidumbre, así como cambios significativos en las mismas. Los errores o irregularidades corregidos y los no corregidos; las dificultades encontradas en el transcurso de la auditoría

Las comunicaciones que ha de realizar el auditor externo podrán ser orales o escritas, formarán parte de la auditoría y deberán de realizarse con anterioridad a la presentación del informe de auditoría

El auditor externo deberá evaluar si las relaciones bidireccionales con el Comité de Auditoría han sido adecuadas, en caso de entender que las mismas no han sido adecuadas, deberá debatir la cuestión con el Consejo de Administración.

EL Comité revisará el plan de Auditoría Externa y el contrato de servicios, así como honorarios buscando la aprobación del consejo de administración.

EL Comité revisará el informe del auditor externo, en la auditoría preliminar y final, así como además de dar seguimiento y evaluar su desempeño, así como analizar las opiniones o reportes que el auditor externo elabore y suscriba.

El Comité aprobará cualquier relación adicional con el auditor externo no relacionada con la auditoría.

EL comité revisara el plan de acción que contenga las medidas preventivas y correctivas que atiendan las observaciones del Auditor Externo, indicando el plazo de cumplimiento,

Causales de separación de auditor externo con la Sociedad por separación con respecto de prestación de servicios:

- No llevar una rotación del equipo clave durante más de 5 años
- Perder el registro de certificación emitido por el Colegio de contadores públicos
- Incumplir con los reportes establecidos en la propuesta laboral
- Incumplir con las obligaciones establecidas en México

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomitente no tiene conocimiento de conflictos de interés u operaciones con personas relacionadas relevantes.

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

A continuación, se describe información Financiera al cierre del periodo reportado 2020.

Balance y resultados del fideicomiso

	al 31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687			
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)			
Estados de posición financiera			
Al 31 de diciembre de 2020,2019 y 2018			
(En miles de pesos)			
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$608	\$1,623	\$1,520
Inversión en acciones en sociedades de proyecto a valor razonable con cambios en resultados	3,195,597	4,138,820	4,126,259
	<u>\$3,196,205</u>	<u>\$4,140,443</u>	<u>\$4,127,779</u>
Pasivos			
Cuentas por pagar por comisiones de administración	1,752	-	30,096
	<u>\$3,194,453</u>	<u>\$4,140,443</u>	<u>\$4,097,683</u>
Activos netos atribuible a los Fideicomisarios			

	al 31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687			
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)			
Estado de resultados			
Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018			
(En miles de pesos)			
Ingresos:			
Ganancia (Pérdida) no realizada en valuación de inversión en acciones	\$(901,940)	\$93,535	\$362,683
Intereses a favor	13	60	317
	(901,927)	93,595	363,000
Egresos:			
Gastos de administración, principalmente honorarios del administrador	(44,063)	(50,835)	(47,819)
Aumento en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$(945,990)	\$42,760	\$315,181

Origen y aplicación de recursos

	al 31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687			
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)			
Estado de flujos de efectivo			
Al 31 de diciembre de 2020,2019 y 2018			
Método indirecto			
(En miles de pesos)			
Actividades de operación:			
Aumento en activos netos atribuibles a los tenedores	\$ (945,990)	\$ 42,760	\$ 315,181
Ajuste por:			
Intereses ganados	(13)	(60)	(317)
Amortización de gastos de emisión	-	-	-
Ganancia en inversión en acciones en sociedades de proyecto a valor razonable con cambios en resultados	901,940	(93,535)	(362,683)
	(44,063)	(50,835)	(47,819)
(Aumento) disminución de:			
Intereses cobrados	13	60	317
Cuenta por pagar por comisiones de administración	1,752	50,878	30,096
Inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable	41,283		
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	43,048	50,938	30,413
Actividades de financiamiento :			
Aportaciones para distribución a los tenedores	0	0	0
Distribución a los tenedores	0	0	0
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación e inversión			
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,015)	103	(17,406)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	1,623	1,520	18,926
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$608	\$1,623	\$1,520

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687,**

(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

	Aportación inicial	Aumentos o disminuciones en activos netos atribuibles a los fideicomisos	Distribuciones	Activos netos atribuibles a los fideicomisarios
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2018	\$2,412,247	\$2,434,297	\$(748,861)	\$4,097,683
Aplicación por comisiones del administrador				-
Aumento en activos netos atribuibles a los fideicomisarios		42,760		42,760
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2019	\$2,412,247	\$2,477,057	\$(748,861)	\$4,140,443
Gastos de emisión	27,753	-27,753		
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		(945,990)		(945,990)
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2020	\$2,440,000	\$1,503,314	\$(748,861)	\$3,194,453

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Los principales movimientos a las cuentas de efectivo se explican a continuación:

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

Método indirecto (En miles de pesos)

	2020	2019	2018
Actividades de operación:			
Aumento en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ (945,990)	\$ 42,760	\$ 315,181
Ajustes por:			

Pérdida (ganancia) en inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	901,940	(93,535)	(362,683)
Intereses ganados	<u>(13)</u>	<u>(60)</u>	<u>(317)</u>
	(44,063)	(50,835)	(47,819)
(Aumento) disminución en:			
Intereses cobrados	13	60	317
Cuentas por pagar por comisiones de administración	1,752	50,878	30,096
Inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable	<u>41,283</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	43,048	50,938	30,413
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,015)	103	(17,406)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>1,623</u>	<u>1,520</u>	<u>18,926</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 608</u>	<u>\$ 1,623</u>	<u>\$ 1,520</u>

Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2020	2019	2018
Efectivo	\$ 585	\$ 1,130	\$ 71
Inversiones en valores	<u>23</u>	<u>493</u>	<u>1,449</u>
	<u>\$ 608</u>	<u>\$ 1,623</u>	<u>\$ 1,520</u>

Índices y razones financieras

Periodo	2020	2019	2018
Índice de Solvencia = Activo / Pasivo	1824.32	1.00	137.15
Índice de Liquidéz= Activo Circulante / Pasivo a Corto Plazo	0.35	0.00	0.05
Índice de Rentabilidad del Patrimonio del Fideicomiso= Utilidad Neta / Patrimon	-0.39	-0.06	0.08

La tabla anterior tiene como finalidad presentar aspectos de liquidez, productividad y rentabilidad de los Estados Financieros del fideicomiso, el objetivo es visualizar una comparación, a través de la cual, la relación por división entre sí de dos datos financieros directos, permitan analizar el estado actual o pasado del fideicomiso

Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:

N/A, el fideicomiso consolida toda la información respecto a sus inversiones. En el inciso 4) Información Financiera i) Balance y resultados del fideicomiso, se desglosa la totalidad de las inversiones realizadas durante el periodo que corresponde de 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, las cuales son consideradas dentro de la información financiera del fideicomiso.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Durante el ejercicio que corresponde al presente reporte anual la emisora no obtuvo préstamos.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

El valor razonable de los Certificados Bursátiles atribuibles a los Fideicomisarios al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se estima en \$128.95, \$169.85 y \$168.13 pesos, respectivamente, el cual se determinó con la asistencia de proveedores externos, utilizando las cotizaciones directamente observables en el mercado de los CBF que son consideradas Nivel 3 conforme a la jerarquía descrita en la nota de arriba.

Las Distribuciones del Fideicomiso y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles se realizarán exclusivamente con los bienes que integran los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles de conformidad con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso. Los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles también estarán disponibles para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, Gastos, obligaciones e indemnizaciones.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo No. F/00687, los pagos a los Tenedores se realizarán, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en cualquier Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso.

Resultados de la operación del fideicomiso:

El Fideicomiso con número de inscripción 3239-1.80-2010-05 ante el Registro Nacional de Valores, quedó autorizado para publicarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB) el 15 de octubre de 2010, con número 153/4000/210. El

Fideicomiso al ser un vehículo de inversión del capital privado llevó a cabo la emisión de 24,400,000 Certificados Bursátiles de Capital de Desarrollo ("CKDs") con valor nominal de \$100 cada uno y clave de Pizarra ARTHACK10.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emiten en cumplimiento del Fideicomiso tienen las siguientes características: Son valores no amortizables que confieren a sus Tenedores el derecho a i) una parte de los frutos, Rendimientos, y en su caso valor residual de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, II) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Los excedentes de los activos netos atribuibles a los Tenedores que sean determinados durante la operación del Fideicomiso serán entregados por el Fiduciario Emisor al Fideicomitente, siempre y cuando sean cubiertos los Gastos de operación del Fideicomiso, los intereses y el principal de los CBF.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

El Efectivo y equivalentes de Efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en Efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El Efectivo se presenta a Valor Nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los estados de cambios integrales en los activos netos adjuntos.

Los activos netos (patrimonio desde la perspectiva legal) del Fideicomiso se integrarán por (i) la Aportación Inicial, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso, (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (vi) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (vii) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio, y (viii) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

Política sobre la creación, mantenimiento y manejo de las Cuentas de Fideicomisos

OBJETIVO:

El objetivo de esta política es establecer el manejo de la tesorería en el fideicomiso emisor incluir nombre de Fideicomiso

ALCANCE:

La presente política es de uso para todas las operaciones de tesorería en el fideicomiso emisor

GLOSARIO:

"Administrador" significa incluir nombre de su administrador. actuando en su carácter de administrador del Patrimonio del Fideicomiso.

"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso" significa este contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo.

"Fiduciario, significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso.

OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

Previa instrucción por escrito que reciba del Administrador deberá establecer y mantener, durante la vigencia del Contrato las cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles por series según la creación del Fideicomiso

Proceso de creación, operación y mantenimiento de cuentas bancarias

- El Fiduciario debe de crear este tipo de cuentas por serie según lo especifique el contrato de fideicomiso:
 - la Cuenta General;
 - la Cuenta de Reserva para Gastos;
 - la Cuenta de Inversiones; y
 - la Cuenta de Distribuciones
- 2. El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre cada una de las Cuentas del Fideicomiso en una Institución de Crédito con las características que al efecto le instruya el Administrador o cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Contrato.
- 3. Al abrir las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dichas cuentas y que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones al amparo de Contrato y el Contrato de Administración.
- 4. Las Instituciones de Crédito en las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo y un índice de capitalización (el cual es el índice del capital neto entre los activos sujetos a riesgo totales) mayor a 10, en caso que las Instituciones de Crédito.
- 5. El Fiduciario deberá dar aviso al Administrador, Fideicomitente y Representante Común inmediatamente si no se cumple el punto 4 una vez que tenga conocimiento estas figuras proceder a cancelar las cuentas con dicha institución y abrir nuevas cuentas, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador instruya al Fiduciario, en la Institución de Crédito instruida.
- 6. Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador.

OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR (TESORERÍA)

- Mandar por escrito al Fiduciario las cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles por series según la creación del Fideicomiso según contrato tales como:
 - la Cuenta General;
 - la Cuenta de Reserva para Gastos;
 - la Cuenta de Inversiones; y
 - la Cuenta de Distribuciones

- Mandar instrucción al Fiduciario mediante la cual se soliciten los accesos y/o dispositivos en favor de las personas físicas que en carácter de representantes legales y/o apoderados legales del Administrador, tendrán acceso de consulta a las Cuentas del Fideicomiso, deberá especificar respecto de cada una de ellas; (i) nombre completo; (ii) teléfono; (iii) domicilio; (iv) correo electrónico; (v) copia simple de su registro federal de contribuyentes; (vi) copia simple de su clave única de registro de población; y (vii) copia simple de su identificación oficial con firma, legible y vigente.

- Cumplir con lo que marca el punto 5 de las obligaciones del Fiduciario, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha de aviso por parte de este instruir al Fiduciario de abrir en una nueva Institución de Crédito.

Control Interno del fideicomiso:

Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y siempre atendiendo las proporciones de los Porcentajes de Participación, y el Coinversionista con cargo a patrimonio propio, llevarán a cabo las Aportaciones a la Sociedad Controladora en una proporción de 95% (noventa y cinco por ciento) y 5% (cinco por ciento), respectivamente, por medio de la suscripción y pago de las Acciones Serie B y las Acciones Serie A, respectivamente. En ningún caso y bajo ninguna circunstancia, los porcentajes antes mencionados podrán variar.


El Coinversionista podrá llevar a cabo las Aportaciones del Coinversionista a través de (i) la suscripción y pago de Acciones Serie A representativas del Capital Social de la Sociedad Controladora; y/o (ii) a través de préstamos o financiamientos bajo cualquier modalidad, a la Sociedad Controladora. El Coinversionista únicamente podrá suscribir y pagar Acciones Serie A de la Sociedad Controladora.

Las Aportaciones del Fideicomiso podrán llevarse a cabo a través de (i) la suscripción y pago de Acciones Serie B representativas del Capital Social de la Sociedad Controladora; /o (ii) a través de préstamos o financiamientos bajo cualquier modalidad, a la Sociedad Controladora, de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba el Fiduciario de conformidad con lo dispuesto en el Contrato. Las Aportaciones del Fideicomiso que resulten en la suscripción y pago de acciones de la Sociedad Controladora, únicamente podrán tener como objeto Acciones Serie B de la Sociedad Controladora.

El Administrador, durante la vigencia del Contrato deberá (i) mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables a su régimen legal; (ii) mantener vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato; y (iii) cumplir con todas las obligaciones a su cargo conforme al Contrato y el Contrato de Administración, incluyendo la de conducirse con diligencia y lealtad en el desempeño de su cargo en los términos de la LMV. De igual forma, los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador no deberán de contar con antecedentes penales y deberán conducirse con diligencia y lealtad en el desempeño de su cargo en los términos de la LMV. Asimismo, durante el Periodo de Inversión los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador se obligan a dedicar el tiempo suficiente y necesario a los asuntos del Fideicomiso para cumplir con sus obligaciones y deberes como Equipo Ejecutivo del Administrador y se abstendrá de establecer fondos que representen una competencia directa al Fideicomiso, según lo determinen los Miembros Independientes del Comité Técnico.

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:




Despacho SE y Asoc. S.C.
Contadores Públicos

ARTHA OPERADORA, S.A. DE C.V.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(CIFRAS EN PESOS)

ACTIVO	2020	2019	PASIVO	2020	2019
ACTIVO A CORTO PLAZO			PASIVO A CORTO PLAZO		
EFFECTIVO E INSTRUMENTOS FINANCIEROS			PROVEEDORES		
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	184,944	38,034	NACIONALES	2,269,821	6,400,572
TOTAL DE EFFECTIVO E INSTRUMENTOS FINANCIEROS	184,944	38,034	TOTAL DE ACREEDORES DIVERSOS	2,269,821	6,400,572
CUENTAS POR COBRAR			ACREEDORES DIVERSOS		
CLIENTES	2,580,824	4,900,534	NACIONALES	157,897,896	165,085,977
DEUDORES DIVERSOS	86,405,072	67,553,387	TOTAL DE PROVEEDORES	157,897,896	165,085,977
IMPUESTO AL VALOR PENDIENTE DE ACREEDITAR	11,273,642	11,678,336	OTROS PASIVOS		
IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR RECUPERAR	1,593,005	1,593,005	IMPUESTO AL VALOR PENDIENTE DE TRASLADAR	16,522,868	15,919,793
IMPUESTO AL VALOR A FAVOR	30,498,978	29,474,454	OTROS NACIONALES	15,868,734	15,831,422
DOCUMENTOS POR COBRAR	0	29,520,922	TOTAL DE OTROS PASIVOS	32,391,602	31,751,215
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR	132,351,521	144,720,638	TOTAL DEL PASIVO A CORTO PLAZO	192,559,319	202,437,764
OTROS ACTIVOS			TOTAL DEL PASIVO	192,559,319	202,437,764
PAGOS ANTICIPADOS	14,094,258	16,833,904			
SEGUROS Y FIANZAS	214,083	887,717			
TOTAL DE OTROS ACTIVOS	14,308,341	17,721,621			
TOTAL DEL ACTIVO A CORTO PLAZO	148,844,809	162,280,293	CAPITAL CONTABLE		
ACTIVO FLUO			CAPITAL SOCIAL PROVENIENTE DE APORTACIONES	50,000	50,000
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO			CAPITAL SOCIAL PROVENIENTE DE CAPITALIZACION	10,908,627	10,908,627
EQUIPO DE COMPUTO	159,666	0	PERDIDA NETA	(8,113,516)	(10,959,143)
SOFTWARE Y LICENCIAS	10,175,956	11,962,148	UTILIDADES RETENIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	16,819,433	16,819,433
EQUIPO DE OFICINA	756,016	906,467	PERDIDAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(43,561,866)	(32,602,723)
EDIFICIOS	10,725,553	11,475,090	TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	(23,897,322)	(15,703,806)
TOTAL DE INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO NETO	21,817,191	24,373,665			
TOTAL DEL ACTIVO	168,661,997	186,653,958	TOTAL DEL PASIVO Y DEL CAPITAL CONTABLE	168,661,997	186,653,958


C.P. ALEJANDRO SÁNCHEZ INZUNZA
CÉDULA PROFESIONAL: 13161

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO FINANCIERO

"BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTO QUE LAS CIFRAS CONTENIDAS EN ESTE ESTADO FINANCIERO SON VERACES Y CONTIENEN TODA LA INFORMACION REFERENTE A LA SITUACION FINANCIERA Y/O LOS ESTADOS DE LA EMPRESA, Y AFIRMO QUE SOY LEGALMENTE RESPONSABLE DE LA AUTENTICIDAD Y VERACIDAD DE LAS MISMAS, ASUMIENDO ASIMISMO TODO TIPO DE RESPONSABILIDAD DERIVADA DE CUALQUIER DECLARACION EN FALSO SOBRE LA MISMA"



Despacho SE y Asoc. S.C.
Contadores Públicos

ARTHA OPERADORA. S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(CIFRAS EN PESOS)	2020	2019
INGRESOS NETOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD	50,392,459	58,986,878
GASTOS DE OPERACIÓN	58,384,533	70,172,873
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	(7,992,074)	(11,185,995)
OTROS INGRESOS	0	286,619
OTROS GASTOS	0	11,583
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO		
UTILIDAD CAMBIARIA	989,574	326,448
PERDIDA CAMBIARIA	1,111,016	374,632
TOTAL	(121,442)	(48,184)
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	(8,113,516)	(10,959,143)
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	(8,113,516)	(10,959,143)

C.P. ALEJANDRO SÁNCHEZ INZUNZA
CÉDULA PROFESIONAL: 13161

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO FINANCIERO

"BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTO QUE LAS CIFRAS CONTENIDAS EN ESTE ESTADO FINANCIERO SON VERACES Y CONTIENEN TODA LA INFORMACION REFERENTE A LA SITUACION FINANCIERA Y/O LOS ESTADOS DE LA EMPRESA, Y AFIRMO QUE SOY LEGALMENTE RESPONSABLE DE LA AUTENTICIDAD Y VERACIDAD DE LAS MISMAS, ASUMIENDO ASIMISMO TODO TIPO DE RESPONSABILIDAD DERIVADA DE CUALQUIER DECLARACION EN FALSO SOBRE LA MISMA"

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:

Artha Operadora, S.A de C.V es una sociedad legalmente constituida con domicilio en la Ciudad de México.

Su objeto principal es el de identificar, originar , evaluar y establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de inversiones a ser realizadas en toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como celebrar toda clase de acuerdos, contratos y documentos.

Así como también llevar a cabo la prestación de administración de activos, la estructuración, la negociación, cierre de inversiones, realización de auditorías, análisis financieros e inmobiliarios e identificas fuentes de financiamiento para cada uno de los proyectos e inversiones en los que la Sociedad participe directa o indirectamente.

De igual manera celebrar toda clase de acuerdo, contratos y documentos incluyendo sin limitación alguna, contratos de fideicomiso ya sea actuando en su carácter de fideicomitente y/o fideicomisaria, compraventa, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, prestación de servicios profesionales, hipoteca, fianza, depósito, crédito, arrendamiento, subarrendamiento, administración, consultoría, comercialización, asociación y otros acuerdos, según sean necesarios.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

Se presenta en el Estado de Resultados del Fideicomitente, durante el ejercicio 2020 se obtuvo una perdida \$8,113,516.

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

Al cierre del ejercicio el saldo en bancos esta conciliado contra estado de cuenta bancario, el saldo al 31 de diciembre es de \$184,944.

Al cierre del ejercicio 2020, la Compañía, no genero ISR por pagar.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por quien los suscribe y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas y Comité Técnico del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Política sobre la creación, mantenimiento y manejo de las Cuentas de Fideicomisos

OBJETIVO:

El objetivo de esta política es establecer el manejo de la tesorería en el fideicomiso emisor incluir nombre de Fideicomiso

ALCANCE:

La presente política es de uso para todas las operaciones de tesorería en el fideicomiso emisor

GLOSARIO:

"Administrador" significa incluir nombre de su administrador. actuando en su carácter de administrador del Patrimonio del Fideicomiso.

"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso" significa este contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo.

"Fiduciario, significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso.

OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

Previa instrucción por escrito que reciba del Administrador deberá establecer y mantener, durante la vigencia del Contrato las cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles por series según la creación del Fideicomiso

Proceso de creación, operación y mantenimiento de cuentas bancarias

- El Fiduciario debe de crear este tipo de cuentas por serie según lo especifique el contrato de fideicomiso:
 - la Cuenta General;
 - la Cuenta de Reserva para Gastos;

- la Cuenta de Inversiones; y
 - la Cuenta de Distribuciones
3. El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre cada una de las Cuentas del Fideicomiso en una Institución de Crédito con las características que al efecto le instruya el Administrador o cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Contrato.
 4. Al abrir las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dichas cuentas y que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones al amparo de Contrato y el Contrato de Administración.
 5. Las Instituciones de Crédito en las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo y un índice de capitalización (el cual es el índice del capital neto entre los activos sujetos a riesgo totales) mayor a 10, en caso que las Instituciones de Crédito.
 6. El Fiduciario deberá dar aviso al Administrador, Fideicomitente y Representante Común inmediatamente si no se cumple el punto 4 una vez que tenga conocimiento estas figuras proceder a cancelar las cuentas con dicha institución y abrir nuevas cuentas, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador instruya al Fiduciario, en la Institución de Crédito instruida.
 7. Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador.

OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR (TESORERÍA)

- Mandar por escrito al Fiduciario las cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles por series según la creación del Fideicomiso según contrato tales como:
 - la Cuenta General;
 - la Cuenta de Reserva para Gastos;
 - la Cuenta de Inversiones; y
 - la Cuenta de Distribuciones
- Mandar instrucción al Fiduciario mediante la cual se soliciten los accesos y/o dispositivos en favor de las personas físicas que en carácter de representantes legales y/o apoderados legales del Administrador, tendrán acceso de consulta a las Cuentas del Fideicomiso, deberá especificar respecto de cada una de ellas; (i) nombre completo; (ii) teléfono; (iii) domicilio; (iv) correo electrónico; (v) copia simple de su registro federal de contribuyentes; (vi) copia simple de su clave única de registro de población; y (vii) copia simple de su identificación oficial con firma, legible y vigente.
- Cumplir con lo que marca el punto 5 de las obligaciones del Fiduciario, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha

de aviso por parte de este instruir al Fiduciario de abrir en una nueva Institución de Crédito.

Control interno de la fideicomitente:

El Fideicomitente está encargado de supervisar y realizar la búsqueda de Terrenos que califiquen bajo los Criterios de Elegibilidad para la realización de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura mediante organizaciones ejidales, gubernamentales, terceros o de manera directa sujeto en todo momento a Criterios de Elegibilidad.

Así mismo se realiza una revisión legal sobre la situación jurídica que guardan los Terrenos, dentro de los cuales se incluyen la evaluación de los trámites administrativos, judiciales o de cualquier otra naturaleza que se requiera realizar para habilitar el Terreno, subdividir, obtención de permisos y concesiones, así como identificación de las licencias que se necesiten obtener para el desarrollo de los proyectos. Finalmente se realiza un análisis técnico preliminar para verificar que el Terreno es adecuado para el Proyecto correspondiente.

Durante todas las etapas el Fideicomitente deberá realizar la ejecución de los trámites necesarios para la habilitación de los Terrenos, dentro de los cuales se incluye la ejecución de actos antes los propietarios de los Terrenos (ya sean Personas morales, físicas, ejidos, etc.) tendientes a la habilitación de los Terrenos y celebración de los Contratos preparatorios.

Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de búsqueda y que cumplan con los Criterios de Elegibilidad y tomen en cuenta los estudios.

El Fideicomitente en su carácter de Administrador se encargará de supervisar y coordinar la realización de los estudios topográficos, de mecánica de suelos y cualesquiera otro de naturaleza similar que sirva para determinar las características de los Terrenos. Igualmente, el Administrador deberá comenzar con la tramitación de los permisos, licencias y concesiones que resulten necesarias para llevar a cabo los Proyectos.

[426000-NBIS2] Personas Responsables

[426000-NBIS2] Anexos

Estados financieros dictaminados:

Información adicional:

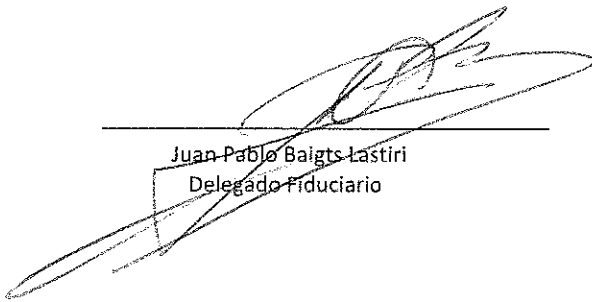
Personas responsables

Referencia: Reporte Anual al 31 de Diciembre de 2020

Los delegados fiduciarios y apoderados legales del fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

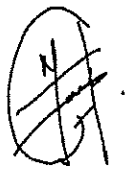
CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple,
en su carácter de fiduciario del fideicomiso
número F/00687 con clave de pizarra
ARTHACK10




Juan Pablo Baigts Lastiri
Delegado Fiduciario



Alma América Martínez Dávila
Delegada Fiduciaria



Marisol Barrios Retureta
Apoderado Legal




María Leonor Cruz Quintana
Apoderado Legal

El director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, al calce de la leyenda siguiente:

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Reporte Anual 2020 Fideicomiso F/00687

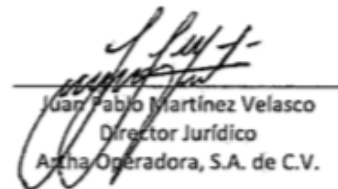
ARTHACK 10



Carlos Gutiérrez Andreassen
Director General
Artha Operadora, S.A. de C.V.



Rafael Díaz Guerrero
Director de Finanzas
Artha Operadora, S.A. de C.V.



Juan Pablo Martínez Velasco
Director Jurídico
Artha Operadora, S.A. de C.V.

Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687

Estimado:

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/687 al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el Anexo "Estados Financieros (Dictaminados)" del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2021, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría ("ISAs" por sus siglas en inglés).

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realice, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente



C.P.C. Francisco Javier Pineda Martinez
Representante Legal y Auditor Externo
29 de abril de 2021
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
29 de abril de 2021
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Reporte Anual 2020 del Contrato de Fideicomiso F/00687

ARTHACK 10



Laura Verónica Romero Muñoz
Delegado Fiduciario

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple,
como Representante Común de los Tenedores
de los Certificados Bursátiles

**Fideicomiso Irrevocable de
Emisión de Certificados
Bursátiles número F/0687
(CI Banco S. A., Institución de
Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de diciembre
de 2020, 2019 y 2018 e Informe
de los auditores independientes
del 29 de abril de 2021



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados
Bursátiles F/0687
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros 2020, 2019 y 2018**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687 (CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687 (el Fideicomiso) (CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 los estados de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

Sin que implique salvedad alguna en nuestro informe llamamos la atención sobre la Nota 11 a los estados financieros adjuntos, en al cual se describen los principales efectos derivados de la pandemia global generada por coronavirus ("COVID-19") en la Entidad y en sus Inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable.



Sin que implique una salvedad a los estados financieros, como resultado de los eventos que se describen en la Nota 1 a los mismos, el plazo de que tiene el Fideicomiso para realizar sus inversiones y retornar a los tenedores de los certificados sus rendimientos venció el 15 de octubre de 2020 por lo que el Fideicomiso a partir de esa fecha, dejó de contar con clave de pizarra.

A la fecha de emisión el Fideicomiso está en proceso de venta de sus proyectos, el cual espera se llevará a cabo en un corto plazo para poder cumplir sus fines durante el plazo establecido, por lo que se espera que el proceso de desinversión se realice dentro de los siguientes meses. Estas condiciones, son indicadores que la entidad no continuara como un negocio en marcha.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de la inversión en acciones de proyectos a valor razonable

El Fideicomiso fue constituido para dedicarse a la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios por su cuenta, esta actividad cumple con la definición de "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.

Por lo anterior existe el riesgo de que los cambios en el valor razonable de los activos financieros no se reconozcan correctamente en los estados financieros del Fideicomiso, y que su valor asignado no represente el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes independientes en el mercado a la fecha de valuación.

Nuestra revisión incluyó procedimientos de auditoría relacionados con la lectura y entendimiento de los avalúos proporcionados por la administración del Fideicomiso y realizamos lo siguiente:

- a. Revisamos que la asignación de precios fuera realizada por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y verificamos que dichos valuadores contaran con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes.
- b. Nuestros especialistas en valuaciones de valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de las tasas de descuento y metodologías utilizadas en la preparación de los modelos de valuación, se verificaron los insumos utilizados en la determinación del avalúo independiente verificamos la razonabilidad de los supuestos empleados para preparar las proyecciones, se re computaron los cálculos realizados por el valuator independiente y se retó la tasa de descuento utilizada, así como se indagó la independencia del Valuator Independiente.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.



Otra información distinta de los estados financieros y del informe del auditor

La Administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, y que no parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la declaratoria sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.



- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la esta.

También proporcionamos a los responsables del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Francisco Javier Pineda Martínez

29 de abril de 2021



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

	Notas	2020	2019	2018
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6 y 9	\$ 608	\$ 1,623	\$ 1,520
Inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	7 y 9	<u>3,195,597</u>	<u>4,138,820</u>	<u>4,126,259</u>
		3,196,205	4,140,443	4,127,779
Pasivos				
Cuentas por pagar por comisiones de administración	8	<u>1,752</u>	<u>-</u>	<u>30,096</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	10	<u>\$ 3,194,453</u>	<u>\$ 4,140,443</u>	<u>\$ 4,097,683</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

	Notas	2020	2019	2018
Ingresos o (pérdidas):				
(Pérdida) ganancia en inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	7	\$ (901,940)	\$ 93,535	\$ 362,683
Intereses a favor		<u>13</u>	<u>60</u>	<u>317</u>
		(901,927)	93,595	363,000
Egresos:				
Gastos generales y de administración – Principalmente honorarios del administrador	8	<u>(44,063)</u>	<u>(50,835)</u>	<u>(47,819)</u>
(Disminución) aumento en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		<u>\$ (945,990)</u>	<u>\$ 42,760</u>	<u>\$ 315,181</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687,
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

	Aportación inicial	Aumentos o disminuciones en los activos netos atribuibles a los fideicomisos	Distribuciones	Activos netos atribuibles a los fideicomisarios
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 1 de enero de 2018	\$ 2,412,247	\$ 2,165,415	\$ (795,160)	\$ 3,782,502
Aplicaciones por comisiones del administrador	-	(46,299)	46,299	-
Aumento en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	<u>-</u>	<u>315,181</u>	<u>-</u>	<u>315,181</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2018	2,412,247	2,434,297	(748,861)	4,097,683
Aumento en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	<u>-</u>	<u>42,760</u>	<u>-</u>	<u>42,760</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2019	2,412,247	2,477,057	(748,861)	4,140,443
Gastos de emisión	27,753	(27,753)	-	-
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	<u>-</u>	<u>(945,990)</u>	<u>-</u>	<u>(945,990)</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 2,440,000</u>	<u>\$ 1,503,314</u>	<u>\$ (748,861)</u>	<u>\$ 3,194,453</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

Método indirecto

(En miles de pesos)

	2020	2019	2018
Actividades de operación:			
Aumento en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ (945,990)	\$ 42,760	\$ 315,181
Ajustes por:			
Pérdida (ganancia) en inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	901,940	(93,535)	(362,683)
Intereses ganados	<u>(13)</u>	<u>(60)</u>	<u>(317)</u>
	(44,063)	(50,835)	(47,819)
(Aumento) disminución en:			
Intereses cobrados	13	60	317
Cuentas por pagar por comisiones de administración	1,752	50,878	30,096
Inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable	<u>41,283</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	43,048	50,938	30,413
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,015)	103	(17,406)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>1,623</u>	<u>1,520</u>	<u>18,926</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 608</u>	<u>\$ 1,623</u>	<u>\$ 1,520</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687 (CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos, excepto datos que se indican)

1. Naturaleza del Fideicomiso y características más importantes

El Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687, (el “Fideicomiso”) fue constituido el 15 de octubre de 2010 con una duración definida de 10 años en CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el “Fiduciario”). Sus oficinas están localizadas en Arcos Bosques, Paseo de Tamarindos 90, Torre II. Piso 31, 05120 Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

Artha Operadora, S. A. de C. V. (el “Fideicomitente”) ha constituido al Fideicomiso con el fin principal de emitir los certificados bursátiles y llevar a cabo la oferta pública de los mismos, realizar Inversiones Permitidas de conformidad con las políticas de Inversión (según términos definidos en el contrato del Fideicomiso), realizar la adquisición de activos que comprendan el patrimonio del fideicomiso y administrar y distribuir los recursos que se obtengan de la emisión de certificados bursátiles.

El Fideicomiso con número de inscripción 3239-1-80-2010-05 ante el Registro Nacional de Valores, quedó autorizado para publicarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB) el 15 de octubre de 2010, con número 153/4000/210. El Fideicomiso al ser un vehículo de inversión del capital privado llevó a cabo la emisión de 24,400,000 Certificados de Capital de Desarrollo (“CKDs”) con valor nominal de \$100 cada uno y clave de Pizarra ARTHACK10.

El Fideicomitente es Artha Operadora, S. A. de C. V. y los Fideicomisarios en primer lugar son cada uno de los tenedores de los Certificados Bursátiles (CB) ordinarios preferentes y subordinados de cada emisión realizada, los cuales tendrán derecho a recibir distribuciones en forma proporcional a su tenencia, de acuerdo a los términos del contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso es administrado por Artha Operadora, S. A. de C. V., quien tiene dentro de sus responsabilidades proveer el plan de negocios para realizar las inversiones del Fideicomiso, y que consiste básicamente en la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar los proyectos inmobiliarios por cuenta del Fideicomiso. En las actividades del Administrador, no están considerados los derechos de dominio sobre los inmuebles, ni los derechos corporativos de dichos inmuebles a través de cualquier instrumento legal. Dichos derechos son ejercidos por el Comité Técnico, representando a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fideicomitados (CBF).

A la fecha, los activos del Fideicomiso están constituidos por los recursos netos de la emisión y sus rendimientos, así como las aportaciones al patrimonio de Artha Operadora, S. A. de C. V., (Compañía subsidiaria) (“Artha Operadora”) y la consecuente participación en el patrimonio de los vehículos subsidiarios que contienen los terrenos adquiridos y costos de desarrollo.

El Fideicomiso no tiene empleados, consecuentemente, no tiene obligaciones de carácter laboral y es administrado por el fiduciario.



2. Eventos relevantes

a) COVID

Derivado del reporte de un nuevo brote de enfermedad por coronavirus ("COVID-19") en Wuhan, China, el 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud ("OMS") declaró al COVID-19 una "Emergencia de Salud Pública de Importancia Internacional" lo cual pudiera tener una afectación en la operación del Fideicomiso, por lo que él, ha realizado un análisis del impacto que tuvieron en su información financiera derivado de variaciones y pérdidas en los proyectos (deterioro de Inversión en acciones en proyectos de inversión), incumplimientos de convenios contractuales, fluctuaciones cambiarias o cambios en tasas de interés, principalmente, y concluyendo lo siguiente sobre la evaluación efectuada:

- Valuación de Inversión en acciones en proyectos de inversión – a la fecha de la emisión de los estados financieros, se tienen un retraso considerable conforme el plan de trabajo en los proyectos en desarrollo, las valuaciones de un tercero independiente sobre los proyectos del Fideicomiso muestran una baja considerable, sin embargo, aún es incierta la duración de la pandemia por lo que a la fecha no es posible identificar los efectos que tenga sobre los proyectos que son a largo plazo.
- Incumplimiento de convenios – el Fideicomiso cuenta con convenios a largo plazo, por lo que los saldos de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2020, cuentan con suficiente línea conforme la emisión de los certificados bursátiles.
- Riesgo de liquidez. Es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. Derivado de la interrupción de la operación de las entidades promovidas donde la administración considera que aun cuando hay incertidumbre en el tamaño del impacto de la desaceleración mundial, la administración cuenta con un plan de acción para cada proyecto, para preservar la liquidez y eventualmente retomar el crecimiento sostenido.
- Riesgo de operación: El Fideicomiso tiene inversión en un portafolio dirigido al desarrollo de naves industriales, actualmente la Administración continúa identificando los impactos derivados de los acontecimientos anteriormente mencionados; sin embargo, los proyectos continuaron con su operación con ciertas modificaciones en cuanto a la capacidad de personal operando reduciéndola al 50% o bien abriendo un turno nocturno con la finalidad de reducir el aforo de personal. Se ha observado una normalización paulatina durante el primer semestre de 2021 y se espera continúe así.

Adicionalmente, el Fideicomiso monitorea la evolución de las operaciones donde mantiene inversión, con el fin de minimizar cualquier impacto relacionado con este riesgo.

La evaluación de la administración del Fideicomiso, ha sido efectuada con un amplio criterio de los asuntos que se pudieran derivar de la contingencia por COVID-19, sin embargo, aún es incierto si existirán efectos adicionales, por lo que esta evaluación es de manera general para hacer del conocimiento de los lectores de la información financiera los potenciales impactos que evaluó esta administración.

b) Salida de la BMV

El 21 de octubre de 2020, el Fideicomiso alcanzó su fecha de vencimiento, por lo que a partir de ese momento se llevó a cabo de manera automática la cancelación del listado de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. ("BMV")



Sin embargo, con la finalidad de mantener informado al público inversionista, el Fideicomiso continuará cumpliendo con sus obligaciones de reporte de información a través de los sistemas electrónicos de la BMV y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de conformidad con los permisos y accesos electrónicos que BMV otorgo al Representante Común con posterioridad a la Fecha de Vencimiento.

3. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

a. *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IFRS 9, IAS 39, y la IFRS 7).

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones incluidas en Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo Marco Conceptual. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del Marco Conceptual que se refieren al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del Marco Conceptual hacen referencia (el Marco Conceptual del IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco Conceptual del IASB de 2010, o el nuevo y revisado Marco Conceptual de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.



El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

*Modificaciones a la IFRS
3 Definición de un
negocio*

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

*Modificaciones a la IAS
1 y a la IAS 8
Definición de
materialidad*

El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

b. Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)
Modificaciones a IAS 1
Modificaciones a IFRS 3
Modificaciones a IAS 16

Mejoras anuales a IFRS ciclo del
2018 – 2020

Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Referencias al marco conceptual
Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados
Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9
Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos



El Comité Técnico del Fideicomiso no espera que la adopción de los Estándares mencionados anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración del Fideicomiso prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.



La Administración del Fideicomiso no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las Modificaciones Anuales incluyen la modificación a cuatro normas.

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que serían lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida. La Administración del Fideicomiso no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

4. Resumen de políticas de contabilidad

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. ***Bases de medición y preparación***

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la valuación de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos y de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. ***Costo histórico***

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.



ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. *Negocio en Marcha*

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera el Fideicomiso y se han tomado ciertas medidas sanitarias tanto por las autoridades mexicanas como por los distintos gobiernos donde opera la Entidad para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, el Fideicomiso analizó y determinó que no existen supuestos que no pueda continuar como negocio en marcha.

- d. *Efectivo y equivalentes de efectivo* - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los estados de cambios integrales en los activos netos adjuntos.
- e. *Instrumentos financieros* - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos. Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.



- f. **Activos financieros** - El reconocimiento posterior de los activos financieros depende de la categoría en la que se clasifiquen. Se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (FVTPL, por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones ‘conservadas al vencimiento’, activos financieros ‘disponibles para su venta’ (AFS, por sus siglas en inglés) y ‘préstamos y cuentas por cobrar’. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Otros activos financieros comprenden el efectivo y equivalentes de efectivo como se menciona en la nota 8.

- g. **Activos financieros a FVTPL** - Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL. Un activo financiero se clasificará como mantenido con fines de negociación si, i) se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un período corto; o ii) en su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Fideicomiso administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o iii) es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura. Los activos financieros a FVTPL se integran principalmente por las inversiones que el fideicomiso mantiene en sus subsidiarias y son los que se muestran en la nota 6.
- h. **Consolidación de sociedades de proyecto** - El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, Estados Financieros Consolidados, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en las Sociedades Promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan.

El porcentaje de tenencia accionaria que el Fideicomiso tiene sobre Artha Controladora, S. A. P. I. de C. V. al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 es el que se muestra a continuación:

Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2020, 2019 y 2018	Actividad principal
Artha Controladora S. A. P. I. de C. V.	95%	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.

Artha Controladora a su vez tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2020, 2019 y 2018	Actividad principal
Desarrollos Sustentables del Arco, S. A. de C. V.	74.45%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Desarrollos Urbanos e Industriales del EDOMEX, S. A. de C. V.	74.45%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Implementación de Proyectos Industriales Sustentables Hidalgo, S. A. de C. V.	74.45%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.



Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2020, 2019 y 2018	Actividad principal
Implementación de proyectos Industriales Sustentables GDL, S. A. de C. V.	74.45%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Desarrollos Urbanos de Industriales de Aguascalientes, S. A. de C. V.	74.45%	Identificar, evaluar y establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de inversiones a hacer realizadas por la sociedad sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles.
Terreno Turístico de México, S. A. de C. V.	74.45%	Identificar, evaluar y establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de inversiones a hacer realizadas por la sociedad sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles.

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados. El Fideicomiso también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto, pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.

- i. **Clasificación como activos netos o patrimonio** - Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como activos netos (pasivos) financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable, y ha determinado que la clasificación de activos netos, representa la realidad económica de la emisión de los CBF, los cuales se muestran en el estado de situación financiera.

El factor clave para determinar si un instrumento financiero es pasivo es la existencia de una obligación contractual de entregar efectivo o algún otro activo financiero a la contraparte, o intercambiar activos financieros o pasivos bajo condiciones que son potencialmente desfavorables.

El Fideicomiso clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (FVTPL).

- j. **Cuentas por pagar por comisiones de administración** - Las Cuentas por pagar por comisiones de administración se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación a su administrador, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

Las obligaciones por comisiones de administración provienen del contrato del Fideicomiso, en el cual se establece la contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá una comisión anual equivalente al 1.5% anual más el impuesto al valor agregado correspondiente, sobre la suma de las Aportaciones a la Sociedad Controladora, al término del Periodo de Inversión, más las Aportaciones a la Sociedad Controladora del periodo (salvo por cualquier cantidad correspondiente que sea devuelta a la Sociedad Controladora por concepto de Efectivo Excedente), la base será ajustada anualmente conforme a inflación calculada con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) de los últimos 12 meses; en el entendido, que una vez que se hubieren llevado a cabo Desinversiones por el 60% del valor de los Proyectos al término del Periodo de Inversión, según lo determine el Valuador Independiente, la comisión anual del Administrador será igual a \$25,000 y la base se ajustará anualmente conforme a inflación calculada con base en el INPC de los últimos 12 meses a partir de la Fecha de Cierre.



La Comisión por administración son reconocidos como un pasivo, dado que es un pasivo que representa una obligación contractual, para entregar efectivo u otro activo financiero al Administrador durante la vigencia del contrato del CKD que puede ser significativa.

- k. **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad de inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión y la utilidad y pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones en acciones de las sociedades promovidas. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso a recibirlos.

5. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la administración del Fideicomiso debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Juicios críticos al aplicar las políticas contables - A continuación, se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucren las estimaciones (ver Nota 3), 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.

- a. **Clasificación activos netos o patrimonio** - Los instrumentos de deuda o capital emitidos por el Fideicomiso son clasificados como instrumentos de pasivo o como de capital de conformidad con los acuerdos contractuales y las definiciones provistas en las NIIF. El vencimiento de los CBF impone una obligación de pago. NIIF provee una excepción a la clasificación como pasivo (o activos netos) si se cumplen con algunos criterios que son: obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son entre otras: se entregará un número variable de acciones, con base en el valor razonable de las mismas en la fecha de su emisión, establece condiciones contractuales específicas de entregar efectivo y la existencia de un plazo definido, en este caso la vigencia del fideicomiso emisor, y ha determinado que la clasificación apropiada de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivo, representa la realidad económica de la emisión de los CBF, los cuales se muestran en el estado de situación financiera.
- b. **Consolidación de estados financieros** – Como se menciona en la nota 3 g, la administración del Fideicomiso ha evaluado y calificado al Fideicomiso como una entidad de inversión, conforme a la IFRS 10 “Estados financieros consolidados” y ha determinado que el Fideicomiso califica como tal; por lo tanto, la inversión en acciones en sociedades de proyectos no se consolida y se valúa a FVTPL.
- c. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones** - A continuación, se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.
- d. **Valores razonables** - Algunas Normas Internacionales de Información Financieras (IFRS o NIIF) requieren y permiten a las entidades a medir y revelar el valor razonable de los activos, pasivos y sus instrumentos de capital. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación. Cuando el precio por un elemento no sea observable en el mercado, el Fideicomiso estima un valor razonable mediante algunas técnicas de valuación. El Fideicomiso revela los valores razonables de las inversiones en subsidiarias, propiedades destinadas al arrendamiento y algunos instrumentos financieros como se muestra en Nota 6.



6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2020	2019	2018
Efectivo	\$ 585	\$ 1,130	\$ 71
Inversiones en valores	<u>23</u>	<u>493</u>	<u>1,449</u>
	<u>\$ 608</u>	<u>\$ 1,623</u>	<u>\$ 1,520</u>

7. Inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros se expresan a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Los valores razonables de las subsidiarias fueron determinados por los valuadores independientes. La utilidad o pérdida resultante de la valuación de cada subsidiaria respecto a su valor registrado anterior, se reconoció en el estado de resultados y otros resultados integrales.

- a. El valor razonable de los activos financieros calificales al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 ascendió a \$3,195,597, \$4,138,820 y \$4,126,259, respectivamente, los cuales se integran de la siguiente manera:

	2020	2019	2018
Saldos al inicio del año	\$ 4,138,820	\$ 4,126,259	\$ 3,763,576
Ganancia (pérdida) en inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	(901,940)	93,535	362,683
Desinversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable	<u>(41,283)</u>	<u>(80,974)</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 3,195,597</u>	<u>\$ 4,138,820</u>	<u>\$ 4,126,259</u>

Todas las propiedades de inversión que posee Artha y a su vez el Fideicomiso a través de sus subsidiarias se conserva bajo los intereses de dominio absoluto.

- b. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Los detalles de proyectos de inversión del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2020, 2019 y 2018 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Valor razonable – Nivel 3			Proyecto
	2020	2019	2018	
Desarrollos Sustentables del Arco, S. A. de C. V.	\$ 1,086,539	\$ 836,805	\$ 797,011	Desarrollos sustentables ubicados en el Arco Norte
Implementación de Proyectos Industriales Sustentables Hidalgo, S. A. de C. V.	736,252	1,344,487	1,328,060	Implementación de proyectos Industriales Sustentables ubicados en Hidalgo



Subsidiaria	Valor razonable – Nivel 3			Proyecto
	2020	2019	2018	
Implementación de proyectos Industriales Sustentables GDL, S. A. de C. V.	621,831	1,051,020	1,065,939	Parque industrial ubicado en Jalisco
Desarrollos Urbanos de Industriales de Aguascalientes, S. A. de C.V.	89,515	48,084	50,538	Implementación de proyectos Industriales Sustentables ubicados en Aguascalientes
Terreno Turístico de México, S. A. de C. V.	620,338	783,038	809,417	Terrenos Turísticos de México ubicados en León
Artha Controladora S. A. P.I de C. V. ⁽¹⁾	<u>41,122</u>	<u>75,386</u>	<u>\$ 75,294</u>	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.
	<u>\$3,195,597</u>	<u>\$4,138,820</u>	<u>\$4,126,259</u>	

(1) Representa el neto de las partidas monetarias de la empresa controladora de los proyectos mencionada en la nota 3g, principalmente es efectivo.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros del AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y cuentan con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado el cual refleja precios de transacciones recientes de propiedades similares / enfoque de capitalización de utilidad neta, en el cual los ingresos de las propiedades arrendadas son valuados con base a la referencia de las rentas obtenidas por dichas propiedades en el pasado, así como por arrendamientos de propiedades similares en la zona, por lo tanto todas las inversiones están en la jerarquía de valor razonable, nivel 3. La tasa de capitalización utilizada es determinada con base en las tasas de rendimiento observadas por el valuador para propiedades similares en la localidad, ajustadas con base en el conocimiento del valuador sobre factores específicos de las propiedades. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

- c. Para las propiedades de inversión en acciones mostradas arriba, el valor razonable fue determinado utilizando diferentes enfoques como el de capitalización, mercado y costos de reposición de manera comparables respecto al año pasado sin algún ajuste significativo, como se ve adelante:

La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3:

Proyectos	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Desarrollos sustentables ubicados en el Arco Norte	Enfoque de capitalización de ingresos (Método Residual)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10%, en 2020, 2019 y 2018.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.



Proyectos	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Implementación de proyectos Industriales Sustentables ubicados en Hidalgo	Enfoque de capitalización de ingresos (Método Residual)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10% en 2020, 2019 y 2018.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Parque industrial ubicado en Jalisco	Enfoque de capitalización de ingresos (Método Residual)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10% en 2020 y 11.5% en 2019 y 2018, respectivamente.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Implementación de proyectos Industriales Sustentables ubicados en Aguascalientes	Enfoque de capitalización de ingresos (Método Residual)	El enfoque de Mercado fue el método utilizado para obtener el valor conclusivo del sujeto en 2020, 2019 y 2018, respectivamente.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Terrenos Turísticos de México ubicados en León	Enfoque de capitalización de ingresos (Método Residual)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10% en 2020, 2019 y 2018.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.

8. Cuentas por pagar por comisiones de administración

Las Cuentas por pagar por comisiones de administración provienen de obligaciones por contraprestación por los servicios prestados del Administrador del Fideicomiso, establecidas en el Contrato del Fideicomiso por concepto de Comisión Anual del Administrador, los importes devengados al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 fueron de \$39,142, \$47,939 y \$45,324 respectivamente.

9. Instrumentos financieros

- 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 financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la Nota 3.
- Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos** - Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

Activos financieros	Nivel	2020	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	\$ <u>608</u>	\$ <u>1,623</u>	\$ <u>1,520</u>
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados – Inversión en acciones	3	\$ <u>3,195,597</u>	\$ <u>4,138,820</u>	\$ <u>4,126,259</u>



c. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para el Fideicomiso. En el caso del Fideicomiso, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, El Fideicomiso tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

d. **Administración del riesgo de liquidez**

La administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

En caso de disolución del Fideicomiso, la administración liquidará todos los negocios y propiedades de inversión, y pagará y distribuirá los activos (incluyendo los cobros de las ventas de dichas inversiones). Primero se pagará a los fideicomisarios y después a los inversionistas o co-inversionistas conforme a la cascada de pagos establecida en el contrato de Fideicomiso. Por lo tanto, los fideicomisarios y más aún los co-inversionistas están expuestos al riesgo de liquidación del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales, y cuenta con líneas de crédito para capital de trabajo. Adicionalmente, el Fideicomiso controla el flujo de efectivo asignado a las líneas de negocio con el fin de optimizar la recuperación de la inversión, manteniendo un balance entre la venta y el programa de construcción.

e. **Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**

El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales), este es el caso del efectivo y sus equivalentes mostrados en Nota 5.

El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados, bienes raíces comparables, y costos de reposición, utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones similares como se explica en la Nota 6.

10. Activos netos atribuibles a los fideicomisarios

- a. Los activos netos corresponden al patrimonio desde la perspectiva legal del Fideicomiso, los cuales están integrados por los recursos provenientes de la emisión de certificados bursátiles realizadas al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se integran como sigue:

	Número de certificados	Importe
Patrimonio aportado		
Serie A	24,400,000	\$ 2,440,000



- b. El total del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 asciende a \$3,194,453, \$4,140,443 y \$4,097,683, respectivamente.
- c. Los certificados bursátiles fiduciarios que se emiten en cumplimiento del Fideicomiso tienen las siguientes características: Son valores no amortizables que confieren a sus tenedores el derecho a i) una parte de los frutos, rendimientos, y en su caso valor residual de los bienes o derechos que integran los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, II) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de bienes o derechos que integra los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, y iii) distribuciones del Fideicomiso solamente en la medida en que existan recursos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para realizar dichas distribuciones.

Los excedentes de los activos netos atribuibles a los tenedores que sean determinados durante la operación del Fideicomiso serán entregados por el Fiduciario emisor al Fideicomitente, siempre y cuando sean cubiertos los gastos de operación del fideicomiso, los intereses y el principal de los CB.

Las distribuciones del fideicomiso y los pagos al amparo de los certificados bursátiles se realizarán exclusivamente con los bienes que integran los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato del Fideicomiso. Los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso también estarán disponibles para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos obligaciones e indemnizaciones.

Activos netos -Los activos netos (patrimonio desde la perspectiva legal) del Fideicomiso se integrarán por (i) la aportación inicial, (ii) los títulos representativos de las aportaciones y el patrimonio de las sociedades promovidas que el fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las inversiones, (iii) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a través de las Sociedades promovidas derivados de las inversiones que realice de conformidad con el contrato de Fideicomiso, (iv) flujos, (v) todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas de Fideicomiso, (vi) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, (vii) 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, (viii) y 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.

El valor razonable de los certificados atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se estima en \$128.95, \$169.85 y \$168.13, respectivamente, el cual se determinó con la asistencia de proveedores externos, utilizando las cotizaciones directamente observables en el mercado de los CBF que son consideradas Nivel 3 conforme a la jerarquía descrita en la nota de arriba.

Pago de distribuciones del Fideicomiso - De conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo No. F/00687, los pagos a los tenedores se realizarán (i) en cualquier fecha de pago de distribuciones del Fideicomiso, misma que podrá ser semestralmente según lo determine el Administrador; (ii) por la actualización de un evento de sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18 del Contrato; o (iii) en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación de patrimonio del Fideicomiso.

Los que pagos deban hacerse a los tenedores de los certificados bursátiles de conformidad con el Fideicomiso se realizarán por conducto de Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador) con cargo al patrimonio del Fideicomiso, realizará el pago en la cuenta de Indeval señale.

Las cantidades pagadas a los tenedores se pagaron en la proporción que corresponda a cada tenedor, considerando el número de certificados de que sea titular, en relación con la totalidad de los certificados en circulación en la fecha de su registro.



11. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso no está sujeto al ISR. El Fideicomiso es un fondo de inversión constituido principalmente pero no exclusivo con fondos para el retiro (AFORES), las cuales están reguladas en los artículos 93 y 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás aplicables, de conformidad con la ley actual del ISR, los fondos de pensiones están exentos del ISR cuando sus ingresos provienen de rentas con cuotas fijas y de cuotas por mantenimiento.

Derivado de lo anterior el Fideicomiso se encuentra exento de impuestos a la utilidad; sin embargo, las subsidiarias (ver Nota 3) calculan los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos conforme las leyes de ISR. Consecuentemente ARTHACK e inversionistas con controladores deben acumular o deducir a sus ingresos la utilidad o pérdida fiscal que les corresponda y pagarán en forma individual el impuesto del ejercicio (ISR), acreditando proporcionalmente los pagos provisionales efectuados; los fideicomisarios serán responsables del cumplimiento de las obligaciones fiscales que deban hacer a través del fiduciario.

Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2020, 2019 y 2018 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

12. Aprobación de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 29 de abril de 2021, por Rafael Díaz, Director de Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Controladora y el Comité Técnico del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

* * * * *





Ciudad de México, a 30 de Abril de 2021.

COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Insurgentes Sur No. 1971
Torre Sur, Piso 9, Plaza Inn
Col. Guadalupe Inn
01020, México D.F.

Atn: Act. Luis Muguerza Medina

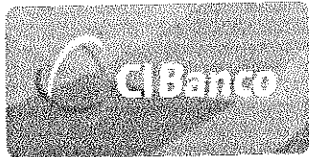
En referencia al Fideicomiso F/00687 en el cual CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), funge como Fiduciario y en cumplimiento con el artículo 33 numeral II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, hacemos constar respecto los estados financieros anuales, del ejercicio 2020 lo siguiente:

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
como Fiduciario del Fideicomiso F/00687

Lic. Marisol Barrios Retureta
Fiduciario

Lic. Maria Leonor Cruz Quintana
Fiduciario



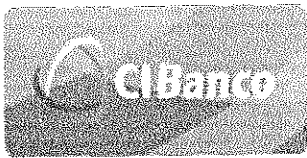
Ciudad de Mexico, 30 de Abril de 2021

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y VALORES
Insurgentes Sur, No 1971
Torre Sur, Piso 9 Plaza Inn
Col. Guadalupe Inn, 01020, México D.F.

Estimados señores:

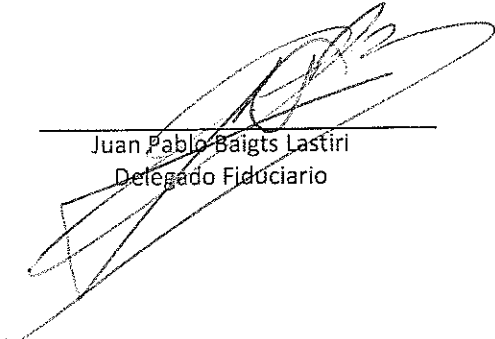
Proporcionamos a ustedes esta carta de declaración, en relación con la auditoria de los estados financieros del Fideicomiso F/00687 ARTHACK10, Administrado por Artha Operadora, S.A. de C.V., correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, a efecto de dar cumplimiento al artículo 32 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoria externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"). Confirmamos a ustedes, a la Fecha del Dictamen del ejercicio del 2020, las siguientes declaraciones:

- I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que hemos establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.




- VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso número F/00687, con clave de pizarra ARTHACK 10



Juan Pablo Baigts Lastiri
Delegado Fiduciario



Alma América Martínez Dávila
Delegado Fiduciario

Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditor externo de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Emisor incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los estados financieros básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del Informe de Auditoría que presentamos, coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea del conocimiento público.

Atentamente,



C.P.C. Francisco Javier Pineda Martinez
Representante Legal y Auditor Externo
29 de abril de 2021
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
29 de abril de 2021
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión
de Certificados Bursátiles número
F/0687**

Conclusiones conforme al Artículo
37 de la Circular Única de
Auditores Externos de Entidades y
Emisoras, por el año que terminó
el 31 de diciembre de 2020



DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE CONFORME AL ARTÍCULO 37 DE LAS DISPOSICIONES

Al Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687.

Estimado:

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 de **(Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687)**, declaramos lo siguiente:

1. El que suscribe declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, según lo manifiesto en el Documento de Declaración anexo, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaria de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 14288 emitido el 06 febrero 2015, y fecha de ultimo refrendo el 30 de abril de 2019. Asimismo, cuento con Número de Registro en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") Servicio de Administración Tributaria ("SAT") con número 18050 emitido 13 de septiembre de 2012. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT.
2. Que a la fecha de estas manifestaciones, cumplimos con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones, que se refieren a asuntos que afectan la independencia del Despacho y del Auditor (Artículo 6), que el Despacho cuenta con un Sistema de Control de Calidad referido en la Norma Internacional de Control de Calidad 1 y que este se revisa periódicamente conforme a la citada Norma (Artículo 9) y que el Despacho cuenta con un Manual actualizado sobre el Sistema de Control de Calidad a que se refiere la citada Norma (Artículo 10).
 - I. Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones. En el Anexo B se incluye manifestación firmada por el Director General del Despacho, dirigida a la Comisión Técnica de Calidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, sobre el cumplimiento con lo dispuesto la Norma Internacional de Control de Calidad 1 "Control de Calidad en las Firmas de Auditoría que realizan auditorías y revisiones de Estados Financieros Básicos" emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento de la Federación Internacional de Contadores.

Informo que tengo 1 año como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de los Estados Financieros Básicos de **Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687** y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante seis años los servicios de auditoría externa a la Emisora.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.



Asimismo, me obligo a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos del **Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687** al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

Atentamente



C.P.C. Francisco Javier Pineda Martinez
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.A.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
29 de abril de 2021



Declaración del Auditor Externo Independiente a la Emisora.

En los términos de los artículos 4 y 5 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de Auditor Externo Independiente de los estados financieros básicos al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/687, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C., manifiesto lo siguiente:

- Soy Socio del Despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza S.C. (El "Despacho"), desde el año 2003.
- Cuento con el registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF) número 18050 y/o con la certificación como contador público emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. con número 14288 emitido el 06 febrero 2015.
- Cuento con la experiencia profesional necesaria para desarrollar labores de auditoría externa en los términos de la fracción III del Artículo 4 de las Disposiciones.
- Soy independiente en términos del Artículo 6, Capítulo II de las Disposiciones.
- No he sido expulsado ni estoy suspendido de mis derechos como miembro de la asociación profesional a la que pertenezco.
- No he sido ni estoy condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.
- No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.
- No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que se requiera para fungir como Auditor Externo Independiente, por causas imputables a mí y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
- No he sido ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directivo del **Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687** o de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- No tengo litigio alguno pendiente con la **Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687** o, en su caso, con su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones. En el **Anexo B** se incluye manifestación firmada por el Director General del Despacho, dirigida a la Comisión Técnica de Calidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., sobre el cumplimiento con lo dispuesto en la Norma Internacional de Control de Calidad 1 "Control de calidad en las firmas de auditoría que realizan auditorías y revisiones de estados financieros básicos, así como otros encargos que proporcionan un grado de seguridad y servicios relacionados" emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento de la Federación Internacional de Contadores. Manifiesto, asimismo, que se ha asignado un socio de revisión de la calidad del compromiso ("EQCR") en los términos de la Norma Internacional de Control de Calidad 1 y la Norma Internacional de Auditoría 220 "Control de calidad de la auditoría de estados financieros", de conformidad con los artículos 9 y 10 de las Disposiciones.
- En el Despacho contamos con una política actualizada para el archivo de papeles de trabajo de auditoría.
- El equipo del compromiso y yo cumplimos con las normas profesionales y los requisitos de calidad aplicables y contamos con la capacidad técnica para el desarrollo del trabajo al que hacen referencia las disposiciones aplicables.



- El contenido del Informe de Auditoría Externa y de otros comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de las Disposiciones, son responsabilidad del Despacho.
- En el supuesto que se identifiquen amenazas a la independencia o incumplimiento a las normas establecidas en los códigos de ética a que hace referencia la fracción X del artículo 6 de las Disposiciones, éstas se documentarán en los papeles de trabajo de la auditoría.
- No tengo impedimento para participar en labores de auditoría externa para esta **Emisora** respecto a los años de servicio permitidos.
- No tengo inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por la **Emisora**. Así mismo he obtenido confirmación de los socios involucrados en la auditoría y del equipo de auditoría, que ni ellos ni sus cónyuges, concubinas, concubinarios o dependientes económicos mantienen inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por la **Emisora**.

Atentamente



C.P.C. Francisco Javier Pineda Martinez
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.A.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
29 de abril de 2021

* * * * *

