

[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 identificado bajo el número F/00687 (el "Contrato" y/o el "Contrato de Fideicomiso") celebrado el día 15 de octubre del 2010 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"); con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común original sustituido por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común") el cual comenzó sus funciones a partir de la firma del convenio de sustitución del representante común de fecha 11 de junio de 2021 y de la firma del canje del título de fecha 2 de septiembre de 2021 y Artha Capital, S. de R.L., de C.V., como coinversionista (el "Coinversionista" o "Artha Capital")..

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.

Adicional, el Fideicomiso se conformará por los activos descritos en la sección Patrimonio del Fideicomiso del presente reporte.

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, 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, 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, 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 aplase 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 se regirá conforme a lo señalado en la Cláusula 14.1.3 del Contrato de Fideicomiso y 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 2021, 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:

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

Depositario:

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

Régimen fiscal:

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 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 2021 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 2021

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	\$ 131.381321 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	\$ 131.381321 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 2021, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de **\$131.38 Pesos** (ciento treinta y un Pesos 38/100 M.N.)

Cuenta	Valor en libros	Precio valuador Independiente
Inversiones permanentes	\$ 3,205,371,422.00 M.N.	\$ 3,205,371,422.00 M.N.
Patrimonio	\$ 3,205,704,221.00 M.N.	\$ 3,205,704,221.00 M.N.
Valor justo por certificado = Enfoque de valuador independiente¹		\$ 131.381321 M.N.
Valor justo por certificado = Enfoque de amortización de gastos²		\$ 131.381321 M.N.

Valuaciones Históricas

	Periodo	Valor Justo ¹
Timestre actual	2021.14	131.381321
Timestre previo 1	2021.13	129.369344
Timestre previo 2	2021.12	129.608229
Timestre previo 3	2021.11	129.588402
Timestre previo 4	2020.14	128.958392

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

² Se añaden o restan los efectos de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios.

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	2020-10-21
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Una
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera
Observaciones	La Fecha de Vencimiento se dispensó en la Asamblea de Tenedores celebrada con fecha 07 de septiembre de 2021

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:

01 de enero al 31 de diciembre de 2021

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:.....	42
Otros valores emitidos por el fideicomiso:.....	44
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:.....	45
Destino de los fondos, en su caso:.....	45
Documentos de carácter público:	46
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	47
Patrimonio del fideicomiso:	47
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:	47
Contratos y acuerdos:.....	51
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:.....	87
Valuación:	87
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:.....	132
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	137
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:.....	141
[420000-NBIS2] La fideicomitente	142
Historia y desarrollo de la fideicomitente:.....	142
Actividad Principal:	142
Canales de distribución:	143
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	143
Principales clientes:	143
Legislación aplicable y situación tributaria:	144

Recursos humanos:	144
Desempeño ambiental:.....	145
Información de mercado:.....	145
Estructura corporativa:.....	146
Descripción de los principales activos:	148
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:.....	149
Acciones representativas del capital social:.....	149
Dividendos:.....	150
Reestructuraciones societarias, en su caso.:.....	150
Administradores y tenedores de los certificados:.....	150
Estatutos sociales y otros convenios:	156
Audidores externos de la fideicomitente:.....	159
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	162
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso.....	162
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	162
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:.....	168
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	169
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	169
Resultados de la operación del fideicomiso:.....	169
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	170
Control Interno del fideicomiso:.....	172
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente.....	174
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:.....	174
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	176
Resultados de la operación de la fideicomitente:.....	176

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:176

Control interno de la fideicomitente:179

[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.

Actualización: Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 12.1 del Contrato de fideicomiso.

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 de acuerdo a lo establecido en el numeral (vii) de la Cláusula 14.1.11.

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.

Comisión Anual del Administrador: el significado que se le atribuye en la Cláusula 19.1 del Contrato de Fideicomiso.

Comité de Inversiones: tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 19 del Contrato de Fideicomiso..

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, cuyo régimen se describe en la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso.

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, según dichas limitantes se describen en la Cláusula 11.8 del presente Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones: Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.4 del presente Contrato de Fideicomiso.

Cuenta General: Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.1 del presente Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Inversiones: Tienen el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.3 del presente Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Reserva para Gastos: Tienen el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.2 del presente Contrato de Fideicomiso.

Cuentas del Fideicomiso: Tienen el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1 del presente Contrato de Fideicomiso.

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.

Efectivo Excedente: Tienen el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.11 del presente Contrato de Fideicomiso.

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.).

Fines del Fideicomiso: Tienen el significado que se le atribuye en la Cláusula 5 de este Contrato de Fideicomiso.

Fondo Paralelo: Tienen el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.13 de este Contrato de Fideicomiso.

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.

Retorno Preferente: Tienen el significado que se le atribuye en la Cláusula 12.2.2 del Contrato de Fideicomiso.

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 entregables establecidos en el Contrato de compra venta.

Participantes

Las partes principales de la operación se describen a continuación:

Participantes	Nombre	Papel a desempeñar
	Artha Capital S. de R.L.	Coinversionista
	Artha Operadora S.A. de C.V.	Fideicomitente/Administrador
	CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE	Fiduciario
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	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	Intermediario Colocador

(3) Bases de presentación-**a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros separados adjuntos se prepararon de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS o IAS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

b) Bases de medición y preparación

Los estados financieros separados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la valuación de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos con cambios en resultados 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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el 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) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros separados adjuntos se presentan en pesos mexicanos, moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano.

d) Juicios y estimaciones críticos

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la nota 4 la administración del Fideicomiso debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros separados. 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.

e) Juicios esenciales al aplicar las políticas contables –

A continuación, se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver nota 4), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros separados:

i. 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 IFRS. El vencimiento de los CBF impone una obligación de pago. IFRS 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.

ii. Clasificación del Fideicomiso como entidad de inversión - Como se menciona en la nota 4(e), 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.

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.

iii. **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 8.

e) **Presentación del estado de resultados**

El Fideicomiso presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y se denomina “Estado de resultados”, debido a que durante el ejercicio y el ejercicio inmediato anterior que se presenta para efectos comparativos, el Fideicomiso no generó Otros Resultados Integrales (ORI).

f) **Presentación del estado de flujo de efectivo**

El Fideicomiso presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

g) **Negocio en Marcha**

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, la pandemia ha afectado varios sectores sin embargo uno de los beneficiados es el industrial ya que el plan de negocios se basa en la venta de tierra para uso industrial el cual es utilizado por los clientes como almacenaje en puntos estratégicos de logística, algunas de las planes de la administración enfocados al aprovechamiento del entorno actual de sector se basan en lo siguiente:

Como se describe en la nota 2(b) se aprobó un periodo de 18 meses para concluir con la liquidación de activos a partir del 7 de julio de 2021, el cual consiste en realizar la monetización de los activos maximizando su valor mediante planes estratégicos que van en un simultaneo de venta orgánica, venta por proyecto o lote y venta total de activos, dichos planes ya se cuentan con compradores identificados y se encuentran en proceso de evaluación de venta.

(4) **Resumen de las principales políticas contables-**

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

(a) Nuevos requerimientos actuales:

La tabla a continuación enumera los cambios recientes a las normas que se adoptaran en los periodos anuales que comenzaron el 1o. de enero de 2021:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero del 2021	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia-Fase 2 (Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIIF 4 y NIIF 16)

Al 31 de diciembre de 2021, los nuevos requerimientos actuales no tienen impacto significativo en los estados financieros separados.

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

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

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. enero del 2022	Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato (Enmiendas a la NIC 37)
	Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018-2020
	Propiedades, planta y equipo: Producto antes del uso previsto (Enmiendas a la NIC 16)
	Referencia al marco conceptual (Enmiendas a la NIIF 3)
1o. enero del 2023	Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Enmiendas a la NIC 1)
	NIIF 17 Contrato de seguro y enmiendas a la NIIF 17 Contrato de seguro
	Información a revelar sobre políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF No. 2)
	Definición de Estimaciones Contables (Enmiendas a la NIC 8)
	Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos provenientes de una Transacción Única (Enmiendas a la NIC 12)
Adopciones opcionales disponibles/ fecha de entrada	Venta o aportación de activos entre un inversor y su Asociada o Joint Venture (Enmiendas de la NIIF 10 y la NIC 28)

en vigor diferida indefinidamente	
-----------------------------------	--

No se espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros separados del Fideicomiso en períodos futuros.

(b) Ciclo operativo

El ciclo de operación de las actividades del Fideicomiso está representado por periodos de tiempo mayores a un año. En consecuencia, los estados de posición financiera, no se han clasificado en corto y largo plazo.

(c) 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.

(d) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

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.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

ii. Clasificación y medición subsecuente

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 5.

iii. Bajas

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

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

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

iv. Compensación

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

(e) Consolidación de sociedades en acciones de proyectos

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 substancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable 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 2021, 2020 y 2019 es el que se muestra a continuación:

Administrador / Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2021, 2020, 2019	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, S. A. P. I. de C. V. a su vez tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2021, 2020, 2019	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 Estado de México, 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.
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 e Industriales e 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.

Pilba, S. A. de C. V. (antes 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.

(f) 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).

Los pagos a los Tenedores se realizarán conforme al contrato del Fideicomiso, dichas distribuciones se harán según lo determine el Fiduciario y que se cuente con efectivo Distribuible para pagar Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

Las Distribuciones del Fideicomiso estarán sujetas a que exista Efectivo Distribuible, el cual estará sujeto principalmente a las Distribuciones de la Sociedad Controladora en favor de sus accionistas y en términos de lo establecido en el contrato del Fideicomiso.

(g) 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.

(h) 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 en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso a recibirlos.

(i) Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros separados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(j) Gasto de emisión

La entidad incurre en diversos tipos de costos cuando emite o adquiere sus instrumentos de patrimonio propio. Esos costos pueden incluir entre otros: los de registro y otras cuotas cobradas por los reguladores o supervisores, los importes pagados a los asesores legales, contadores y otros asesores profesionales, los costos de impresión y los derechos o impuestos del timbre relacionados, etc. Los costos de las transacciones de patrimonio se contabilizarán como una disminución del importe del mismo en la medida en que sean costos incrementales directamente atribuibles a la transacción de patrimonio, que se habrían evitado si ésta no se hubiera llevado a cabo.

(k) Honorario por desempeño inmobiliario

El honorario por desempeño inmobiliario se determina aplicando la “cascada de pagos”, detallada en dicha nota, a los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios a la fecha de cada reporte, considerando entre otros elementos, como ahí se indica, las distribuciones previamente realizadas, el monto invertido del CKD y el retorno preferente, así como los valores razonables de las inversiones a la fecha de determinación. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la Administración determinó que no existe monto alguno relacionado a esta provisión.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Para propósitos de los estados separados 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 son clasificados como riesgo bajo. 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 separado de posición financiera.

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como se muestra a continuación:

	2021	2020	2019
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	\$ 683	585	1,130

Inversiones en valores		23	23	493
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	706	608	1,623

(6) Inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados-

El valor razonable de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos principalmente está representado por sus propiedades de inversión que están en operación y/o desarrollo que generarán ingresos y flujos de efectivo futuros para el Fideicomiso. En adición a dichas propiedades de inversión las sociedades de proyectos cuentan con otros activos y pasivos para su operación normal y cuyos valores contables se asemejan a sus valores razonables. Por lo anterior el valor razonable de la inversión en las sociedades de

proyectos se ha considerado tomando en cuenta la totalidad de activos y pasivos de cada sociedad.

Las inversiones en acciones en sociedades de proyectos 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.

- a. El valor razonable de las inversiones en sociedades de proyectos calificales al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 ascendió a \$3,205,371, \$3,195,597, y \$4,138,820; respectivamente los cuales se integran como se muestra a continuación.

		2021	2020	2019
Saldos al 1o. de enero	\$	3,195,597	4,138,820	4,126,259
Desinversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable		(4,053)	(41,283)	(80,974)
Ganancia (pérdida) en inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados		13,827	(901,940)	93,535
Saldos al 31 de diciembre	\$	3,205,371	3,195,597	4,138,820

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 2021, 2020 y 2019 se muestran a continuación:

<u>Subsidiaria</u>	<u>Valor razonable Nivel 3</u>			<u>Proyectos</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Desarrollos Sustentables del Arco, S. A. de C. V.	\$ 1,092,032	1,086,539	836,805	Desarrollos Sustentables ubicados en el Arco Norte
Implementación de Proyectos Industriales Sustentables Hidalgo, S. A. de C. V.	699,343	736,252	1,344,487	Implementación de Proyectos Industriales Sustentables ubicados en Hidalgo
Implementación de proyectos Industriales Sustentables GDL, S. A. de C. V.	630,408	621,831	1,051,020	Parque industrial ubicado en Jalisco
Desarrollos Urbanos e Industriales de Aguascalientes, S. A. de C. V.	89,679	89,515	48,084	Desarrollos Urbanos e Industriales ubicados en Aguascalientes
Pilba, S.A. de C.V. (antes Terreno Turístico de México, S. A. de C. V.)	633,508	620,338	783,038	Pilba (antes Terrenos Turísticos de México) ubicados en León
Artha Controladora, S. A. P. I. de C. V. (1)	60,401	41,122	75,386	Adquirir toda clase de acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.
Saldos al 31 de diciembre	\$ 3,205,371	3,195,597	4,138,820	

(1) Representa el neto de las partidas monetarias de la empresa controladora de los proyectos mencionada en la siguiente hoja, principalmente es efectivo.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 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 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 2021, 2020 y 2019.	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 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 2021, 2020 y 2019.	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 prevaleciente fue del 10% en 2021 y 2020 y 11.5% en 2019 respectivamente.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.

Desarrollos Urbanos e Industriales ubicados en Aguascalientes	Enfoque comparativo de Mercado	El enfoque comparativo de Mercado fue el método utilizado para obtener el valor conclusivo del sujeto en 2021, 2020 y 2019, respectivamente.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Pilba (antes Terreno Turístico 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 2021, 2020 y 2019.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.

(7) Cuentas por pagar por comisiones de administración-

Corresponden principalmente a las cuentas por pagar por comisiones de administración que 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 son los mostrados a continuación.

	2021	2020	2019
Gasto durante el año	\$ -	39,142	47,939

EL importe total de las comisiones pactadas en el contrato del Fideicomiso fue cubierto en su totalidad el 20 de octubre de 2020, de acuerdo al contrato del Fideicomiso por un importe total de \$515,880.

(8) Instrumentos financieros-

- a) **Políticas contables significativas** - Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la nota 5.

- b) **Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos** - Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	Nivel	2021	2020	2019
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 706	608	1,623
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados – Inversiones en acciones	3	\$ 3,205,371	3,195,597	4,138,820
Pasivos financieros				
Acreedores diversos		\$ 373	1,752	-

- 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 con 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 buscaría en todo caso 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) **Riesgo de exposición a mercado**- Riesgo de mercado Condiciones económicas desfavorables podrían limitar acceso a los mercados de capitales o de deuda. Una disminución en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que el Fideicomiso obtenga préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que el Fideicomiso proporcione una garantía colateral.

- f) **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 4.

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 3(e).

(9) Activos 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 2021, 2020 y 2019 se integra como sigue:

	Número de certificados		Importe
Aportaciones:			
Serie A	24,000,000	\$	2,412,247
Gastos de emisión			27,753
		\$	2,440,000

- b. El total del patrimonio del Fideicomiso asciende a:

	2021	2020	2019
Total de patrimonio al 31 de diciembre	\$ 3,205,704	3,194,453	4,140,443

- 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 integra 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 de proyectos 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 de Proyecto 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.

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 de Fideicomiso; o (iii) en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación de patrimonio del Fideicomiso.

Los pagos que 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.

(10) 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 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.

Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2021, 2020 y 2019 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

(11) Compromisos-

Hasta octubre de 2020, se tenía un contrato con el administrador, donde se establecía que éste último recibirá una contraprestación por administrar las inversiones sujetas a la colocación, así como del mantenimiento del fideicomiso emisor. El cálculo de dicha comisión se describe en la nota 4(g). El pago corresponde de este honorario era cubierto por las sociedades de inversión en las que el Fideicomiso tiene inversión.

(12) Autorización-

El 4 de mayo de 2022, Carlos Gutierrez Andreassen, Director General y Rafael Diaz, Director de Finanzas autorizó la emisión de los estados financieros separados adjuntos y sus notas.

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.

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 sociedades de proyectos de inversión con cambios en resultados – a la fecha de la emisión de los estados financieros, el Fideicomiso evaluó cada negocio en relación con el comportamiento del sector al que pertenece y el impacto contable derivado de los efectos reflejados en las valuaciones. Adicional se tiene la valuación de un terder independiente sobre los proyectos del Fideicomiso.

- El Sector Industrial en México, aún con la actual contingencia, se ha mantenido resiliente y con una tendencia optimista, ya que el comercio electrónico sigue siendo tendencia, y se espera continúe así los próximos años, tomando en consideración que el giro del negocio se basa en venta de tierra para uso industrial, el cual es comúnmente utilizado para construcción de naves industriales las cuales son operadas como puntos logísticos.
- 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 2021 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: La Administración del Fideicomiso actualmente continúa identificando los impactos derivados de los acontecimientos anteriormente mencionados y ha implementado mitigantes a los riesgos identificación a nivel operativo, comercial, legal y normativo. Se ha observado una normalización paulatina durante el primer trimestre de 2022 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.

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.

Actualmente no o se tienen otros valores inscritos ante el RNV o listados en otros mercados.

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.

Durante el ejercicio no existieron cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

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.

Los recursos derivados de la oferta pública se destinaron a los proyectos siguientes:

Proyecto	2021
Arco Norte 57	1,092,031,676
Jalisco	630,407,907
Hidalgo	699,343,984
León	633,507,653
DUI Aguascalientes	89,679,172
Artha Controladora	60,401,030
Inversiones en Proyectos de Inversión	

	3,205,371,422
--	---------------

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, 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.

Las personas que atenderán a los inversionistas por parte del Representante Común son el Lic Luis Ángel Severo Trejo y/o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Paseo de la Reforma 284 piso 9, colonia Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México, teléfonos 55 5230-0204 o al 55 5231-0161 o a los correos electrónicos laseverot@monex.com.mx y/o altapia@monex.com.mx.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado y/o se integrará 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 fideicomitados, 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 2021:

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 \$796 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 2021 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 2021, 2020, 2019, 2018 y 2017.

a) Inversiones Permitidas:

Año	Monto Inversiones Permitidas
2021	705,758
2020	607,657
2019	1,622,556
2018	1,519,568
2017	18,925,634

b) Intereses Ganados:

Año	Monto Intereses Ganados
2021	796
2020	13,034
2019	60,463
2018	316,827
2017	12,926,319

c) Composición de la totalidad de los activos:

Proyecto	2021	2020	2019	2018	2017
Arco Norte 57	1,092,031,676	1,086,539,263	836,804,917	797,011,497	987,163,534
Jalisco	630,407,907	621,831,338	1,051,019,984	1,065,938,976	839,720,289
Hidalgo	699,343,984	736,251,852	1,344,486,692	1,328,060,265	1,130,303,730
León	633,507,653	620,337,931	783,038,272	809,417,111	1,154,382,454
DUI Aguascalientes	89,679,172	89,514,581	48,083,815	50,538,493	-
Centros Urbanos Mérida	-	-	-	-	-
San Luis Potosí	-	-	-	-	88,925,723
Artha Controladora	60,401,030	41,121,740	75,386,159	75,292,605	3,569,093

Inversiones en Proyectos de Inversión	3,205,371,422	3,195,596,705	4,138,819,839	4,126,258,947	4,204,064,823
--	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

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 2021 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 31/12/2021</u>	<u>Intereses ganados</u>
Inversiones Permitidas	\$705,758	\$796

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2021 no se realizaron distribuciones a los Tenedores.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Al 31 de diciembre de 2021 los activos se componen como se indica a continuación:

Efectivo e Inversiones en valores	\$705,758
Inversiones en Proyectos de Inversión	3,205,371,422
Arco Norte 57	1,092,031,676
Jalisco	630,407,907
Hidalgo	699,343,984
León	633,507,653
DUI Aguascalientes	89,679,172
Artha Controladora	60,401,030
Total del Activo	\$3,206,077,180

Variación en saldo y en número de activos

El Fideicomiso F/00687 del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021 generó ingresos por concepto de intereses de \$796 adicionalmente se tuvieron gastos de administración por \$3,955,125 y el Patrimonio Neto del Fideicomiso es de \$3,206,077,180.

En la siguiente tabla se muestra la variación de los activos al cierre del ejercicio 2021 comparados con el ejercicio anterior:

Proyecto	2021	2020	Variación
Arco Norte 57	1,092,031,676	1,086,539,263	5,492,413
Jalisco	630,407,907	621,831,338	8,576,569
Hidalgo	699,343,984	736,251,852	(36,907,868)
León	633,507,653	620,337,931	13,169,722
DUI Aguascalientes	89,679,172	89,514,581	164,591
Artha Controladora	60,401,030	41,121,740	19,279,290
Inversiones en Proyectos de Inversión	3,205,371,422	3,195,596,705	9,774,717

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 2021 no se realizaron distribuciones a los Tenedores.

El valor de los Certificados Bursátiles y número de títulos al cierre del ejercicio 2021 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 (Serie A)	24,400,000	131.381321	3,205,704,221
Valor Total en Patrimonio			3,205,704,221

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 clausulas:

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 mis 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 destinaran 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 término 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.

CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN (EL "CONVENIO" O EL "CONVENIO DE SUSTITUCIÓN", SEGÚN EL CONTEXTO LO REQUIERA) DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2021 EN LA EMISION DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "ARTHACK 10" EMITIDOS CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS BAJO EL NÚMERO F/00687 QUE CELEBRAN:

1. ARTHA OPERADORA, S.A. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR (EL "FIDEICOMITENTE"), REPRESENTADO POR SU APODERADO GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN;
2. ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE COINVERSIONISTA (EL "COINVERSIONISTA"), REPRESENTADA POR SU APODERADO GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN;
3. CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTERIORMENTE THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO ("CIBANCO" O EL "FIDUCIARIO") DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/00687, REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS NORMA SERRANO RUIZ Y ADRIÁN MÉNDEZ VÁZQUEZ;
4. DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO ("DEUTSCHE BANK" O EL "REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO"), REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ADOLFO ERNESTO HEGEWISCH CARRILLO; Y
5. MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO (INDISTINTAMENTE "MONEX" O EL "REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO"), REPRESENTADO POR SU APODERADO JOSÉ LUIS URREA SAUCEDA.

A QUIENES DE MANERA CONJUNTA, PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LES REFERIRÁ COMO LAS "PARTES", DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Convenio, tendrán el significado que se le atribuye a cada uno de ellos en el Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante).

DECLARACIONES

- I. Declara el Fideicomitente, por conducto de su apoderado:
- a. Que es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos (“México”), según consta en la escritura pública número 41,042, de fecha 30 de septiembre de 2009, otorgada ante la fe de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notario Público número 195 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 405037-1, y que la misma se encuentra plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio.
 - b. Que es su voluntad celebrar el presente Convenio y obligarse en los términos en él establecidos.
 - c. Que cuenta con todas las autorizaciones, consentimientos, licencias y permisos necesarios bajo la ley aplicable para celebrar el presente Convenio de Sustitución.
 - d. Que la celebración de este Convenio está permitida, conforme a su objeto social, ha sido debidamente autorizada mediante los actos corporativos necesarios y no incumple o resulta en incumplimiento de: (i) cualquier disposición de los estatutos sociales del Fideicomitente, (ii) cualquier obligación, convenio, resolución, licencia, sentencia, laudo u otra orden del cual el Fideicomitente sea parte o por virtud del cual el Fideicomitente o cualquiera de sus activos o patrimonio se encuentre obligado, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier naturaleza.
 - e. Que no se encuentra, ni la celebración de este Convenio, y el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del mismo resultará en que se encuentre: (i) en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en

CONFIDENCIAL - Página 3 de 23

cualesquiera de sus etapas, (ii) en incumplimiento general de sus obligaciones, (iii) en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o (iv) en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones.

- f. Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias del Fideicomitente, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente.
- g. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- h. Que su apoderado cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, según consta en la escritura número 41,042, de fecha 30 de septiembre de 2009, otorgada ante la fe de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notario Público número 195 de la Ciudad de México, mismos que a la fecha no les han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna.
- i. Que conoce el contenido y alcance legal del artículo 212 de la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones de carácter general vigentes, del texto que las modifique o bien, de las disposiciones, circulares o normativa que las sustituyan, por lo que las anteriores declaraciones las hacen en cumplimiento a dichos ordenamientos legales.
- j. Que el Representante Común Sustituto hizo de su conocimiento, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los de su personal a este, a su entera conformidad, el aviso de privacidad que se contiene en la página de Internet www.monex.com.mx.

Declara el Coinversionista, por conducto de su apoderado:

- a. Que es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable debidamente constituida y existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 66,808, de fecha 30 de junio de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina, Notario Público número 55 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal el 29 de julio de 2009, bajo el folio mercantil número 400766-1, y que la misma se encuentra plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio.
- b. Que es su voluntad celebrar el presente Convenio y obligarse en los términos en él establecidos.

- c. Que cuenta con todas las autorizaciones, consentimientos, licencias y permisos necesarios bajo la ley aplicable para celebrar el presente Convenio de Sustitución.
- d. Que la celebración de este Convenio está permitida, conforme a su objeto social, ha sido debidamente autorizada mediante los actos corporativos necesarios y no incumple o resulta en incumplimiento de: **(i)** cualquier disposición de los estatutos sociales del Coinversionista, **(ii)** cualquier obligación, convenio, resolución, licencia, sentencia, laudo u otra orden del cual el Coinversionista sea parte o por virtud del cual el Coinversionista o cualquiera de sus activos o patrimonio se encuentre obligado, o **(iii)** cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier naturaleza.
- e. Que no se encuentra, ni la celebración de este Convenio, y el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del mismo resultará en que se encuentre: **(i)** en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualesquiera de sus etapas, **(ii)** en incumplimiento general de sus obligaciones, **(iii)** en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o **(iv)** en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones.
- f. Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias del Coinversionista, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.
- g. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- h. Que su apoderado cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, según consta en la escritura número 66,808, de fecha 30 de junio de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Juan Manuel García de Quevedo Cortina, titular de la notaría pública 55 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), mismos que a la fecha no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna.
- i. Que conoce el contenido y alcance legal del artículo 212 de la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones de carácter general vigentes, del texto que las modifique o bien, de las disposiciones, circulares o normativa que las sustituyan, por lo que las anteriores declaraciones las hacen en cumplimiento a dichos ordenamientos legales.
- j. Que el Representante Común Sustituto hizo de su conocimiento, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los de su personal a este, a su entera conformidad, el aviso de privacidad que se contiene en la página de Internet www.monex.com.mx.

III. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios:

- a. Que es una institución de banca múltiple debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal (*hoy Ciudad de México*) el 25 de julio de 2008, bajo el folio mercantil número 384235.
- b. Que celebra el presente Convenio en cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores.
- c. Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.
- d. Que salvo las autorizaciones requeridas conforme al Contrato de Fideicomiso, no requiere de ningún tipo de autorización adicional para la celebración de este Convenio.
- e. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- f. Que sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, mismos que a la fecha no les han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, lo que se acredita con copia de la escritura pública número 154,058 de fecha 30 de octubre de 2020 otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril, titular de la notaría pública número 132 de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo de la notaría pública No. 21 de la Ciudad de México, de la que es titular el licenciado Joaquín Humberto Cáceres y Ferráez, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384235 con fecha 13 de noviembre de 2020.
- g. Que no existen procedimientos o investigaciones pendientes o inminentes, según se le hayan comunicado de forma fehaciente y por escrito, que hayan sido iniciados ante cualquier tribunal, autoridad regulatoria o administrativa o entidad gubernamental que tenga jurisdicción sobre el mismo o sus propiedades: (i) que tengan como fin afectar la validez de cualquiera de las disposiciones de este Convenio o de cualquier otro de los Documentos de la Operación, (ii) que impida la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en este Convenio o en cualquier otro Documento de la Operación, o (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse que resulte en un efecto adverso sobre su

capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme a, o sobre la validez o exigibilidad de este Convenio o de cualquier otro documento de las emisiones.

- h. Que conoce el contenido y alcance legal del artículo 212 de la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones de carácter general vigentes, del texto que las modifique o bien, de las disposiciones, circulares o normativa que las sustituyan, por lo que las anteriores declaraciones las hacen en cumplimiento a dichos ordenamientos legales.
- i. Que el Representante Común Sustituto hizo de su conocimiento, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los de su personal a este, a su entera conformidad, el aviso de privacidad que se contiene en la página de Internet www.monex.com.mx.

IV. Declara el Representante Común Sustituido, por conducto de su delegado fiduciario:

- a. Que es una institución de banca múltiple debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 57,681 de fecha 25 de febrero de 2000, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público número 19 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal (*hoy Ciudad de México*) el 11 de abril de 2000, bajo el folio mercantil número 262411.
- b. Que celebra el presente Convenio en cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores.
- c. Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.
- d. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- e. Que su delegado fiduciario cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, mismos que a la fecha no les han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, lo que se acredita con copia de la escritura pública número 93,059, de fecha 22 de abril de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Nuñez y Bandera, titular de la notaría pública número 1 de la Ciudad de México, la cual se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 262411, por lo reciente de su otorgamiento.
- f. Que conoce el contenido y alcance legal del artículo 212 de la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones de carácter general vigentes, del texto que las modifique o bien, de las disposiciones, circulares o normativa que las sustituyan,

por lo que las anteriores declaraciones las hacen en cumplimiento a dichos ordenamientos legales.

V. Declara el Representante Común Sustituto, a través de su apoderado:

- a. Que es una sociedad anónima, autorizada para operar como casa de bolsa debidamente constituida, organizada y operando conforme a las leyes mexicanas, según consta en la escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante el licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, Notario Público No. 140 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el folio mercantil número 686 con fecha 27 de febrero de 1979.
- b. Que su apoderado cuentan con las facultades suficientes para comparecer a la celebración del presente Convenio, mismas que no han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente, según constan en la escritura pública número 42,858, de fecha 1 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo J. Muñoz Pinchetti, Notario Público No. 71 de la Ciudad de México, actuando como suplente y en el protocolo a cargo del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría pública No. 83 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil número 686 el día 16 de agosto de 2018, y que su representada se encuentra debidamente autorizada y facultada para intervenir como representante común de tenedores de valores en los términos de la LGTOC, la LMV y la Circular Única.
- c. Conoce los términos y condiciones actuales del Fideicomiso, del Título que ampara los Certificados Bursátiles y demás Documentos de la Operación en los que participa el Representante Común Sustituido, y está de acuerdo en asumir la calidad de representante común en dicho Fideicomiso.
- d. Que el presente Convenio de Sustitución constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.
- e. Que no requiere de ningún tipo de autorización para la celebración de este Convenio de Sustitución.
- f. Que todas sus declaraciones contenidas en este Convenio de Sustitución son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- g. Que está de acuerdo en fungir como Representante Común de los Tenedores en los términos y condiciones que se establecen en el presente Convenio de Sustitución y el Contrato de Fideicomiso, así como en el Título.

- h. Que es su voluntad celebrar este Convenio a efecto de sustituir al Representante Común Sustituido como Representante Común de los Tenedores y aceptar el cargo de Representante Común bajo el Fideicomiso y, en consecuencia, recibir y asumir la totalidad de los derechos y obligaciones del Representante Común derivadas del Fideicomiso, el Título, la Asamblea de Tenedores y la legislación aplicable.

Tomando en consideración los antecedentes y declaraciones anteriores y las obligaciones y acuerdos mutuos que se contienen en este Convenio, las Partes según corresponda convienen lo siguiente:

CLÁUSULAS

PRIMERA. SUSTITUCIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN.

- 1.1. Con fundamento en lo previsto en la Cláusula 9.3.5 del Contrato de Fideicomiso y de conformidad con las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores, las Partes en este acto acuerdan y aceptan que, a partir de esta fecha (la "Fecha de Eficacia"), Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero sustituye a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como "Representante Común" de los Tenedores y se constituye, para todos los efectos a que haya lugar, como el Representante Común de dichos Tenedores (la "Sustitución del Representante Común") y, sujeto a que el Representante Común Sustituto suscriba el Título y éste sea canjeado ante la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), en este acto se obliga a llevar a cabo y realizar cualquier acto necesario o conveniente conforme al Fideicomiso, al Título y a la legislación aplicable, incluyendo sin limitar, cualesquiera actos necesarios y convenientes para llevar a cabo el canje del Título ante Indeval, con la intención de perfeccionar la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, con motivo de la Sustitución del Representante Común.

En virtud de la Sustitución del Representante Común, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero desempeñará el cargo de Representante Común de los Tenedores y asumirá todos los derechos y obligaciones de cualquier naturaleza, derivados del Fideicomiso, el Título, y la legislación aplicable.

No obstante lo anterior y a efecto de dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores, las Partes se obligan a realizar cualquier tipo de gestión, trámite y actos necesarios o convenientes ante la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") e Indeval, para efecto de continuar con los trámites y actos necesarios y convenientes, ya sean operativos y/o administrativos, a fin de concluir con la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles y el canje del Título por aquél que actualmente se encuentra depositado ante Indeval.

Por lo anterior, todos y cada uno de los actos que lleva a cabo el Representante Común Sustituto a partir de la Fecha de Eficacia, en representación o por cuenta de

los Tenedores de los Certificados Bursátiles, serán obligatorios para los Tenedores de los Certificados Bursátiles y se considerarán como aceptados por los mismos.

Asimismo, en términos del artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en este acto el Fiduciario confiere en favor del Representante Común Sustituto un mandato especial irrevocable, tan amplio como en derecho se requiera para dar cumplimiento a sus derechos y obligaciones como representante común de los Tenedores bajo el Fideicomiso. El Representante Común Sustituto en este acto acepta dicho mandato y se obliga a llevar a cabo el presente mandato especial irrevocable en términos del presente Convenio, el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable.

- 1.2. En este acto, el Representante Común Sustituto acepta y ratifica su designación como Representante Común, para todos los efectos a que haya lugar, en la forma y sus términos previstos en el Fideicomiso y el Título, protestando el fiel, legal y cumplido desempeño de su encargo, precisamente conforme a los términos previstos en el Fideicomiso, el Título y la legislación aplicable, mismo que surtirá efectos frente a terceros una vez que el Representante Común Sustituto firme el Título correspondiente.

El Fideicomitente, el Coinversionista y el Fiduciario en este acto ratifican que el Representante Común Sustituto sustituye al Representante Común Sustituido como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Eficacia, para todos los efectos a que haya lugar, en términos de lo establecido en el presente Convenio.

- 1.3. Con excepción de la Sustitución del Representante Común prevista en el presente Convenio, el Contrato de Fideicomiso, el Título y en los demás Documentos de la Operación relacionados al mismo suscritos por el Representante Común Sustituido, subsisten y subsistirán en todos y cada uno de sus términos originalmente contratados, ratificando en este acto sus términos, sin que exista novación alguna de cualquiera de las obligaciones previstas en dichos documentos.
- 1.4. A partir de la fecha en que el Representante Común Sustituto suscriba el Título y se realice el canje del mismo ante Indeval, todas las referencias al "Representante Común" contenidas en el Título, se entenderán realizadas al Representante Común Sustituto, esto es, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
- 1.5. Las Partes acuerdan que el Representante Común Sustituto no asume, ni asumirá responsabilidad alguna por la gestión que hubiere hecho el Representante Común Sustituido respecto al Fideicomiso, o el Título, ni sobre actos que haya celebrado el Representante Común Sustituido, previos a la firma del presente Convenio y a la suscripción y canje del Título ante Indeval, incluyendo sin limitar las convocatorias, celebración, términos y acuerdos adoptados en asambleas de Tenedores de cualquiera de las emisiones de los Certificados Bursátiles celebradas a esta fecha.

- 1.6.** El Representante Común Sustituido conviene en continuar obligado a guardar la debida confidencialidad y reserva de la información y documentación a la que por cualquier medio tuvo acceso en virtud o en relación con el Título, el Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación en términos de las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, sujeto a lo previsto en la legislación aplicable.

Asimismo, las Partes acuerdan mantener en estricta confidencialidad los términos y condiciones acordados en el presente Convenio, salvo en la medida en que (i) se requiera presentar ante cualquier Autoridad Gubernamental o tercero en relación con la Sustitución del Representante Común aquí contemplada o de conformidad con la legislación aplicable, incluyendo la CNBV, BMV e Indeval, o (ii) que sea o que pudiera ser información pública.

- 1.7.** El Fideicomitente, el Coinversionista y el Fiduciario reconocen de manera expresa que el Representante Común Sustituido cumplió con sus instrucciones y sus obligaciones como representante común derivadas del Contrato de Fideicomiso, de las instrucciones recibidas para llevar a cabo sus funciones de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Título y en la legislación aplicable por lo que otorgan su conformidad con la gestión del Representante Común Sustituido, sus delegados fiduciarios, funcionarios, apoderados y demás empleados, por su actuación como "Representante Común", actuaciones que se extinguirán con motivo de la sustitución que se consigna en el presente Convenio.

La celebración del presente Convenio, no convalida algún acto, ni libera al Representante Común Sustituido de cualquier responsabilidad por actos u omisiones realizados por éste con dolo, negligencia o mala fe, en contravención a los fines del Fideicomiso, teniendo el período establecido conforme a la legislación aplicable para el reclamo de dicha acción u omisión.

El Representante Común Sustituido manifiesta que no se le adeuda cantidad alguna por concepto de gastos, honorarios, comisiones y demás erogaciones que se generaron a su favor con motivo de su desempeño como "Representante Común", por lo que no se reserva reclamación ni acción alguna, ni presente ni futura, que ejercitar por ese concepto, otorgando el finiquito más amplio que en derecho proceda por tal concepto.

- 1.8.** Las Partes del presente Convenio reconocen que las cantidades por concepto de honorarios, gastos y comisiones que se causen con motivo de la Sustitución del Representante Común, y del ejercicio de dicho cargo por parte del Representante Común Sustituido han sido acordadas y aceptadas, por el Fideicomitente, los Tenedores, el Fiduciario y el Representante Común Sustituido, por lo que se designa a Monex como Representante Común en términos del documento que se entiende por aquí transcrito para todos los efectos aplicables y que se adjunta al presente como **Anexo 2.**

- 1.9.** En virtud de la celebración del presente Convenio, el Representante Común Sustituido transmitirá y entregará de manera física, (en las oficinas del Representante Común Sustituto) y, opcionalmente, de manera electrónica al Representante Común Sustituto la documentación e información que tenga en sus archivos relacionada con las emisiones, el Contrato de Fideicomiso, el Título y demás Documentos de la Operación (en los que participe el Representante Común Sustituido en funciones al momento de la celebración del presente Convenio), incluyendo los reportes, informes mensuales y estados de cuenta del Fideicomiso, a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del presente Convenio.

Para efectos de documentar el cumplimiento de esta obligación se suscribirá un acta de entrega y recepción entre el Representante Común Sustituido y el Representante Común Sustituto en donde el primero hará constar que no se omite la entrega de información o documentación alguna que resulte relevante. El formato de dicha acta de entrega se adjunta al presente Convenio como **Anexo "3"**.

El Representante Común Sustituido será responsable de los daños y perjuicios determinados mediante sentencia definitiva determinada por autoridad competente por la falta de entrega de aquella información y/o documentación de la que tuviera conocimiento, que conste físicamente en su expediente, o que debiera constar en el mismo, y que debiera haber entregado al Representante Común Sustituto, de conformidad con el presente Convenio y la legislación aplicable.

- 1.10.** Las Partes se obligan, en la medida que a cada una corresponda, a llevar a cabo todos los actos y trámites y a suscribir todos los documentos que resulten convenientes y/o necesarios para que la Sustitución del Representante Común que se contempla en este Convenio cumpla con los requisitos legales aplicables y necesarios para que la misma surta efectos frente a terceros y a las autoridades correspondientes (incluyendo sin limitar, trámites de actualización o, en su caso, toma de nota, según corresponda, respecto de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores ante la CNBV, trámites y avisos ante la BMV, el canje del Título que ampara los Certificados Bursátiles ante Indeval).

Asimismo, y en forma adicional, el Representante Común Sustituido se obliga a coadyuvar con el Representante Común Sustituto, respecto de cualesquier trámites y acciones convenientes y/o necesarios respecto de la implementación de la Sustitución del Representante Común a que se refiere el presente Convenio, así como respecto del desempeño de su cargo, hasta en tanto no se haya llevado a cabo el canje del Título correspondiente ante Indeval y la Sustitución del Representante Común no haya surtido efectos frente a terceros y demás autoridades.

SEGUNDA. NOTIFICACIONES.

- 2.1.** Para efectos de este Convenio, las Partes señalan los siguientes domicilios:

Fideicomitente y Administrador:	<p>Atención: Artha Operadora, S.A. de C.V. Domicilio: Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 31, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120, Ciudad de México, México. Correo electrónico: egutierrez@artha.com.mx; gaa@artha.com.mx Teléfono: 55-9135-0067</p>
Coinversionista:	<p>Atención: Artha Capital, S. de R.L. de C.V. Domicilio: Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 31, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120, Ciudad de México, México. Correo electrónico: rdiaz@artha.com.mx Teléfono: 55-5081-1476</p>
Fiduciario:	<p>Atención: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple – Delegado Fiduciario F/00687 Domicilio: Av. Cordillera de Los Andes 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México. Correo electrónico: instruccionesmexico@cibanco.com; nserrano@cibanco.com; amartinezd@cibanco.com Teléfono: 55-5063-3900</p>
Representante Común Sustituido:	<p>Atención: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria Domicilio: Av. Pedregal No. 24 piso 20, Colonia Molino del Rey, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11040, Ciudad de México, México. Correo electrónico: laura.romero@db.com adolfo.hegewisch@db.com Teléfono: 55-5201-8000</p>
Representante Común Sustituto:	<p>Atención: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero - Claudia B. Zermeño Inclán / Alejandra Tapia Jiménez / Luis Ángel Severo Trejo Domicilio: Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, México. Correo electrónico: czermeno@monex.com.mx; altapia@monex.com.mx; laseverot@monex.com.mx Teléfono: (55) 5230-0060 / (55) 5231 0161 / (55) 5231 0204</p>

- 2.2.** Cuando alguna de las Partes cambie de domicilio, dirección de correo electrónico y otros datos de contacto, deberá de informarlo por escrito a la otra, a fin de que cualquier notificación derivada del presente Convenio, tenga efectos legales en el nuevo domicilio, a partir del tercer día hábil siguiente a aquel en que el destinatario reciba la comunicación de que se trate; en caso contrario, se tendrá como válido el último domicilio registrado por la otra Parte.

TERCERA. EXIGIBILIDAD DE LAS CLÁUSULAS.

- 3.1.** En el supuesto que un tribunal de jurisdicción competente considerara que una o más de las cláusulas que forman parte de este Convenio pudieran ser exigibles parcialmente, el tribunal deberá determinar los límites y restricciones aplicables a la exigibilidad de dichas cláusulas. En el supuesto de que una o más cláusulas sean consideradas totalmente inexigibles, dicha situación no afectará el valor y eficacia jurídica de las cláusulas restantes.

CUARTA. NO NOVACIÓN.

- 4.1.** La celebración de este Convenio de Sustitución no constituye novación o liberación de cualquiera de las obligaciones de las Partes conforme al Contrato de Fideicomiso, al Título y a los demás Documentos de la Operación, incluyendo sus anexos y/o modificaciones.

QUINTA. GASTOS.

- 5.1** Los gastos, derechos y honorarios que se causen con motivo del presente instrumento serán pagados por el Representante Común Sustituido.

SEXTA. JURISDICCIÓN APLICABLE.

- 6.1.** El presente Convenio se registrará e interpretará conforme a las leyes federales de México. Para la interpretación y cumplimiento del presente Convenio, las Partes expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales competentes localizados en la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero al que tengan derecho o lleguen a tenerlo en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

El presente Convenio se firma en 7 (siete) ejemplares en la Ciudad de México, a los 11 días del mes de junio del año 2021.

¶

SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/00687.

de fecha

11 de junio de 2021

que celebran

Artha Operadora, S.A. de C.V.,
como Fideicomitente y Administrador,

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

y

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero,
como Representante Común Sustituto,

Con la comparecencia de
Artha Capital, S. de R.L. de C.V.,
como Coinversionista



SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2021 (EL "CONVENIO MODIFICATORIO" O EL "CONVENIO") AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/00687 CELEBRADO EL 15 DE OCTUBRE DE 2010 (SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO DE TIEMPO EN TIEMPO), QUE CELEBRAN ARTHA OPERADORA, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR (EL "FIDEICOMITENTE"), CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO") Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO (EL "REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO"), CON LA COMPARECENCIA DE ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V., COMO COINVERSIONISTA (EL "COINVERSIONISTA" Y CONJUNTAMENTE CON EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO, LAS "PARTES") AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

I. Con fecha 15 de octubre de 2010, el Fideicomitente, como fideicomitente y administrador, el Fiduciario, como fiduciario emisor, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Representante Común Sustituido"), como representante común de los Tenedores, y el Coinversionista, como coinversionista, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles identificado bajo el número F/00687 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso", y dicho Contrato de Fideicomiso, según el mismo se modifica conforme a lo previsto en este Convenio, el "Contrato de Fideicomiso Modificado"). Una copia del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Convenio como **Anexo A**.

II. Con fecha 26 de abril de 2012, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común Sustituido, celebraron el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso, con la intención de modificar los Criterios de Elegibilidad relativos al régimen de inversiones en terrenos e infraestructura previstos en el mismo (el "Primer Convenio Modificatorio").

III. Con fecha 17 de septiembre de 2020, los tenedores de los certificados bursátiles (los "Tenedores") emitidos por el Fideicomiso, identificados con clave de pizarra "ARTHACK 10" (los "Certificados Bursátiles") celebraron una asamblea general extraordinaria (la "Asamblea de Tenedores"), en la cual aprobaron, entre otros asuntos: (i) la sustitución y remoción del Representante Común Sustituido como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles; (ii) la designación del Representante Común Sustituto como nuevo representante común de los Tenedores de los Certificados

Bursátiles, (iii) la celebración de cierto convenio de sustitución de representante común, (iv) en su caso, la modificación al Contrato de Fideicomiso para reflejar la sustitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores, y (v) la modificación al título que ampara los Certificados Bursátiles (el "Título"). Una copia de la Asamblea de Tenedores se adjunta al presente Convenio como **Anexo B**.

IV. Con fecha 11 de junio de 2021, las Partes con la comparecencia del Representante Común Sustituido, celebraron un convenio de sustitución de Representante Común al Contrato de Fideicomiso (el "Convenio de Sustitución"), a fin de, entre otros, prever expresamente la sustitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como "Representante Común" de los Tenedores, efectiva a la fecha de firma del mismo (la "Sustitución del Representante Común").

V. Por virtud de lo anterior, y de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y, en términos de las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y el Convenio de Sustitución, las Partes celebran este Convenio Modificadorio con la finalidad de reflejar la Sustitución del Representante Común en el Contrato de Fideicomiso.

DECLARACIONES

I. El Fideicomitente, el Fiduciario y el Coinversionista en este acto declaran, a través de sus respectivos apoderados, representantes legales o delegados fiduciarios, según corresponda, que

todas las declaraciones hechas por cada una de ellas en el Contrato de Fideicomiso, *mutatis mutandis*, son verdaderas, correctas, válidas y aplicables a la fecha del presente, salvo en lo que puedan resultar modificadas en términos del mismo. En virtud de lo anterior, dichas declaraciones se tienen por reproducidas en el presente Convenio Modificadorio, y hechas por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Coinversionista, según sea aplicable, como si a la letra se insertasen, en esta misma fecha con respecto a este Convenio Modificadorio, con las modificaciones y/o excepciones que correspondan a las mismas en función de los acuerdos aquí previstos.

II. Cada una de las Partes en este acto declara, a través de sus respectivos apoderados, representantes legales o delegados fiduciarios, según corresponda, que:

(a) reconoce y acepta la existencia legal y capacidad con la que celebran las demás Partes el presente Convenio;

(b) este Convenio constituye una obligación legal, válida y vinculante, exigible en su contra de conformidad con sus términos;

(c) cuenta con todas las autorizaciones corporativas o de otra naturaleza que sean necesarias para la celebración y cumplimiento del presente Convenio;

(d) es su voluntad celebrar el presente Convenio Modificatorio, a efecto de consentir las modificaciones al Contrato de Fideicomiso previstas en la Cláusula Segunda siguiente, mismas que son inherentes a la Sustitución del Representante Común, la cual fue previamente aprobada a través de la Asamblea de Tenedores;

(e) sus apoderados, representantes legales o delegados fiduciarios, según corresponda, cuentan con las facultades necesarias y suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, facultades que no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna a la fecha del mismo;

(f) reconoce que ninguna declaración, cláusula, disposición, obligación, término o condición contenida en el presente Convenio Modificatorio podrá considerarse, utilizarse, interpretarse o de cualquier otra forma ser determinada como un incumplimiento de, o contravención o contradicción con, los términos y disposiciones del Contrato de Fideicomiso; y

(g) el Fiduciario les ha informado que su aviso de privacidad de datos personales se encuentra disponible en el sitio web www.cibanco.com y que se entenderá que consienten tácitamente el mismo, mientras no manifiesten su oposición.

III. Declara el Fiduciario, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) ha hecho saber inequívocamente a las demás Partes el alcance y la fuerza legal de la disposición contenida en la fracción XIX del Artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, que a la letra dice.

"Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:

XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta Ley:

a) Se deroga.

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores

que se adquirieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;

c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;



g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y

h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo."

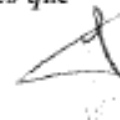
(b) ha hecho saber y explicado en forma inequívoca a las demás Partes, el contenido de la Circular 1/2005 y sus modificaciones dadas a conocer mediante la Circular 1/2005 Bis, la Circular 1/2005 Bis 1 y la Circular 1/2005 Bis 2, emitidas por el Banco de México y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, relativas a las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso, en la que se establecen, ciertas prohibiciones para el Fiduciario que a continuación se transcriben:

"6. PROHIBICIONES.

6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciaria tendrán prohibido lo siguiente: a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate; b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de Fideicomiso correspondiente.

6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.



6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad.

6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución.”

(c) comparece a la firma del presente Convenio por instrucción que recibió de los Tenedores en los términos previstos en la Asamblea de Tenedores.

Con base en los Antecedentes y Declaraciones anteriores, las Partes convienen sujetarse a lo previsto en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en este Convenio y que no se definan de otra forma en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso.

SEGUNDA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

Con efectos a partir de la fecha del presente Convenio, las Partes convienen modificar el Contrato de Fideicomiso para reflejar la Sustitución del Representante Común, conforme a lo previsto a continuación:

(a) Se modifica la Cláusula Primera del Contrato de Fideicomiso, a efecto de modificar el texto resaltado en negritas y subrayado, en los siguientes términos:

“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 Cláusula 1.1 y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

[...]

“Representante Común”, significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios, causahabientes, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de conformidad con el presente Contrato y el Título, 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 del Fideicomiso, el Título, la LMV y demás disposiciones aplicables.”

(b) Se modifica la Cláusula Tercera del Contrato de Fideicomiso, a efecto de modificar el texto resaltado en negritas y subrayado, en los siguientes términos:

“3. PARTES DEL FIDEICOMISO.

Son Partes en el presente Contrato las siguientes:

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

Fiduciario: **CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple)**

Fideicomisarios: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios, causahabientes permitidos,

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

(c) Se modifica la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso, a efecto de modificar el texto resaltado en negritas y subrayado, en los siguientes términos:

“16. REPRESENTANTE COMÚN.

16.1 NOMBRAMIENTO

*Para los efectos de lo previsto en el artículo 216 de la LGTOC, el Fiduciario designa a **Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero**, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.*

(d) Se modifica la Cláusula Vigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso, a efecto de modificar el texto resaltado en negritas y subrayado, en los siguientes términos:

"24. MISCELÁNEOS

[...]

24.2. NOTIFICACIONES.

Todos los avisos y demás comunicaciones previstos por el presente Contrato, deberán ser por escrito (incluyendo comunicación a través de fax o correo electrónico) y enviadas al domicilio o número de fax o correo electrónico de la otra Parte que se indican a continuación, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las Partes notifique a la otra Parte conforme a esta Cláusula 24. Todos los avisos y/o comunicaciones, surtirán efectos cuando sean efectivamente recibidos por la Parte a quien vayan dirigidos conforme a la presente Cláusula 24.

Fideicomitente:

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

*Dirección: Arcos Bosques Marco II, Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 1, Piso 28, Bosques de las Lomas, C.P. 05120, **Ciudad de México, México***

Atención: Carlos Gutiérrez Andreassen y/o Germán Ahumada Alduncin

Correo Electrónico: cgutierrez@artha.com.mx y/o gaia@artha.com.mx

Teléfono: +52 (55) 91350067

Fiduciario:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple)

Dirección: Av. Cordillera de los Andes 265, Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México

Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso número F/00687

Correo Electrónico: nserrana@cibanco.com; instruccionesmexico@cibanco.com

Teléfono: +52 (55) 5063 3911

Fax: +52 (55) 5063 3939

Representante Común:**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero****Dirección: Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Col. Juárez, Alc. Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, México****Atención: Claudia B. Zermeño Inclán / Alejandra Tapia Jiménez / Luis Ángel Severo Trejo****Correo Electrónico: czermeno@monex.com.mx; atapia@monex.com.mx; lasevero@monex.com.mx****Teléfono: (55) 5230-0060 / (55) 5231 0161 / (55) 5231 0204****Fax: /**

Las partes se obligan a notificarse recíprocamente por escrito cualquier cambio de domicilio, y de no hacerlo, toda comunicación dirigida al último domicilio indicado surtirá todos sus efectos legales.

(e) Se modifica y sustituye en su integridad el Anexo "D" del Contrato de Fideicomiso relativo a los Honorarios del Representante Común, a efecto de quedar redactado en los términos del **Anexo C** adjunto al presente Convenio Modificatorio.

Las Partes reconocen y confirman que las únicas modificaciones al Contrato de Fideicomiso son aquellas que derivan o resultan de las disposiciones previstas en los incisos del (a) al (e) anteriores, ratificando al efecto todos y cada uno de los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y sus Anexos (según el mismo se modifica en los términos de este Convenio Modificatorio), mismos que continuarán surtiendo plenos efectos.

El Contrato de Fideicomiso, según el mismo se modifica en los términos de este Convenio, representa el acuerdo final y total de las Partes. Cualquier referencia al "Contrato de Fideicomiso", al "Fideicomiso" o cualquier otro similar en cualquiera de los Documentos de la Operación, se entenderá hecha al Contrato de Fideicomiso Modificado, el cual constituirá un Documento de la Operación para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

TERCERA. AUSENCIA DE NOVACIÓN.

La celebración de este Convenio Modificatorio no implica novación, modificación o pago de las obligaciones establecidas para cada una de las Partes en el Contrato de Fideicomiso (según el mismo se modifica en los términos previstos en la Cláusula Segunda del presente Convenio), incluyendo sus anexos y/o modificaciones.



CUARTA. RATIFICACIÓN ANTE NOTARIO PÚBLICO.

Las Partes convienen ratificar las firmas de este Convenio Modificatorio ante fedatario público.

QUINTA. ENCABEZADOS.

Las Partes convienen en que los encabezados de cada una de las Cláusulas del presente Convenio son únicamente para fines de referencia y no afectarán el significado o interpretación del mismo.

SEXTA. AVISOS Y NOTIFICACIONES.

Todos los avisos y demás comunicaciones que deban ser entregadas de conformidad con este Convenio serán entregados a cada Parte en los domicilios y en la forma establecidos en la Cláusula 24.2 del Contrato de Fideicomiso, que por medio de este Convenio se modifican.

SÉPTIMA. GASTOS Y COSTOS.

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en este acto conviene pagar todos los gastos y costos, así como cualesquiera derechos, incluyendo aquellos honorarios de fedatarios públicos y asesores legales, que se generen con motivo de la preparación, celebración e inscripción de este Convenio Modificatorio o las operaciones contempladas en el mismo.

OCTAVA. INDEPENDENCIA Y DIVISIBILIDAD DE LAS ESTIPULACIONES.

En caso de que cualquiera de las estipulaciones o disposiciones contenidas en el presente Convenio Modificatorio fuere declarada inválida, ilegal, ilícita, inexigible o inejecutable por una autoridad competente, dicha estipulación o disposición será considerada e interpretada en forma separada de las demás aquí contenidas, por lo que la validez y efectividad de las demás disposiciones del presente Convenio y/o el Contrato de Fideicomiso Modificado no se verán afectadas en forma alguna. La declaración de nulidad respecto de alguna disposición del presente Convenio por cualquier autoridad competente en alguna jurisdicción específica, no invalidará o tendrá por efecto volver ineficaz o inejecutable dicha disposición en cualquier otra jurisdicción.

NOVENA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

Este Convenio Modificatorio será regido e interpretado de conformidad con la legislación aplicable en México.

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 2021.



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2021

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	\$ 131.381321 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	\$ 131.381321 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

Metodologías de Valuación Aplicables

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

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 ³	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> 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 IPEV⁴

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apeándose 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 apearse 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 2021 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.

Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento **IVS 103** de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación

- Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

- El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio:	Favor de referirse a la portada del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al Aviso de Limitación y Responsabilidad
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Metodología(s) aplicada(s):	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a la página 6 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte

- 414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Resumen de Valuación

Resumen

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	3,205,371,422.00
Valor ajustado	3,205,371,422.00

Patrimonio (IFRS) ¹	Por certificado	Total
Valor en libros	131,381,321	3,205,704,221.00
Valor ajustado	131,381,321	3,205,704,221.00

Balance pro-forma ajustado²

ESTADOS FINANCIEROS AJUSTADOS			
ACTIVO		PASIVO	
F	Disponibilidads	F	Obligaciones en operaciones de burosificación
	462,436.08		3,412,347,088.00
F	Inversión en valores disponibles para la venta	F	Proveedores
	25,100.08		372,198.00
A	Inversiones permanentes		
	3,205,371,422.00		
TOTAL ACTIVOS		F	Patrimonio
	3,264,277,186.00		795,487,221.00
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO
			3,264,277,186.00

¹ El patrimonio del fiduciario 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" (F) se mantienen a cargo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad.

Sensibilización de la Valuación

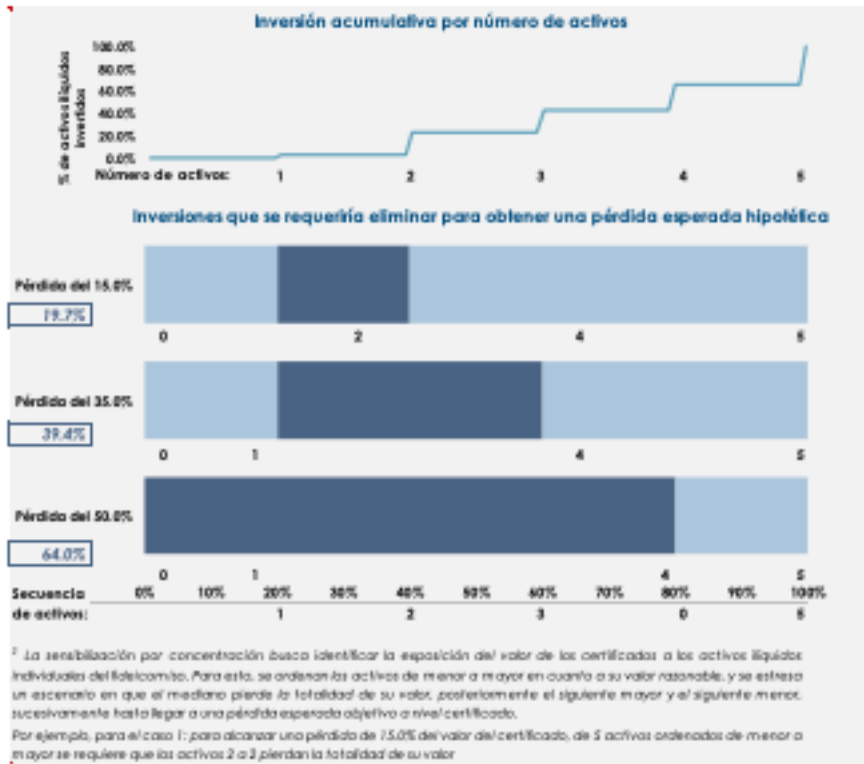
Los valores de los activos subyacentes han sido sensibilizados con el objetivo de identificar la exposición del valor de los certificados a cambios en variables clave. El resultado resumido se presenta a continuación:

Sensibilización por valuación¹

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Variación
Valor base	3,285,371,402.00	131,381320	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	3,365,639,793.10	137,548708	+5.00%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	3,045,102,893.90	124,812936	-5.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	3,686,177,135.30	151,096473	+15.00%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	2,724,565,708.70	111,676168	-15.00%

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% o 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



Resumen de Valuación (Cont.)

Conclusión

- Al día 31 de diciembre de 2021, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de **\$131.38 Pesos** (ciento treinta y un Pesos 38/100 M.N.)

Cuenta	Valor en libros	Precio valuador Independiente
Inversiones permanentes	\$ 3,205,371,422.00 M.N.	\$ 3,205,371,422.00 M.N.
Patrimonio	\$ 3,205,704,221.00 M.N.	\$ 3,205,704,221.00 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente¹		\$ 131.381321 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos²		\$ 131.381321 M.N.

Valuaciones históricas

	Periodo	Valor Justo ¹
Trimestre actual	2021.T4	131.381321
Trimestre previo 1	2021.T3	129.385844
Trimestre previo 2	2021.T2	129.828229
Trimestre previo 3	2021.T1	129.588602
Trimestre previo 4	2020.T4	128.958592

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

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 8a 2^o y N 8a 5^o se menciona lo siguiente:

— "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente, se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables."

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La 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 ininterumpida al Fideicomiso F/00687 desde el año 2015
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos internacionales del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación Financial Modeling & Valuation Analyst ("FMVA") otorgada por el Corporate Finance Institute ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- 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

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

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

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 la 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 o 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, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores, 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 pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas presentadas 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 o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para 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 acorde.

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 actividad, 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 periodo 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 otras): a) la dificultad para medir el impacto de la situación macroeconómica y/o de políticas específicas en las inversiones, b) la naturaleza ilíquida 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 validez 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.



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 3T 2021

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	\$ 129.385844 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	\$ 129.385844 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

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

- Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valorar los activos
- La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo con la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos
- El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos

Enfoque de ingresos

- Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)
- Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio

Enfoque de costos

- Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos
- La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV¹

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apejándose 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 apejarse 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 fluctuaran por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Adicionalmente a la presente, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido un reporte confidencial detallado de la valuación realizada para el presente ejercicio

Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento **IVS 103** de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación

- Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

- El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio:	Favor de referirse a la portada del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al Aviso de Limitación y Responsabilidad
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Metodología(s) aplicada(s):	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a la página 6 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte

- 414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

- Al día 30 de septiembre de 2021 las inversiones ilíquidas 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-Bajío	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	3,157,142,736.00
Valor ajustado	3,157,142,736.00

Patrimonio (IFRS) ¹	Por certificado	Total
Valor en libros	129.385844	3,157,014,593.00
Valor ajustado	129.385844	3,157,014,593.00

Balance pro-forma ajustado²

ESTADOS FINANCIEROS AJUSTADOS				
ACTIVO		PASIVO		
F	Disponibilidades	175,226.00	F Obligaciones en operaciones de busafiliación	2,412,247,000.00
F	Inversión en valores disponibles para la venta	22,937.00	F Proveedores	326,306.00
A	Inversiones permanentes	3,157,142,736.00		
TOTAL ACTIVOS		3,157,340,899.00	F Patrimonio	744,767,593.00
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3,157,340,899.00

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

Sensibilización de la Valuación

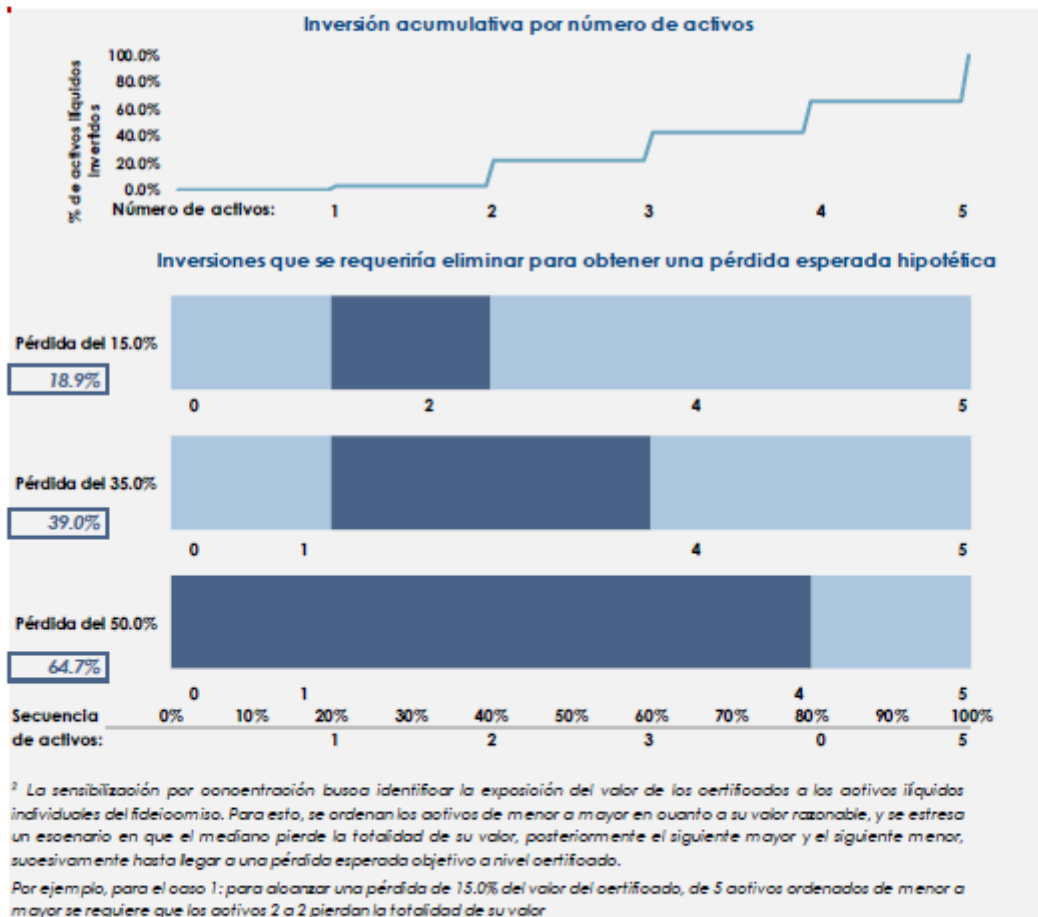
- Los valores de los activos subyacentes han sido sensibilizados con el objetivo de identificar la exposición del valor de los certificados a cambios en variables clave. El resultado resumido se presenta a continuación:

Sensibilización por valuación¹

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Variación
Valor base	3,157,142,736.00	129,385844	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	3,314,999,872.80	135.855399	+5.00%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	2,999,285,599.20	122.916289	-5.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	3,630,714,146.40	148.794508	+15.00%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	2,683,571,325.60	109.977180	-15.00%

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



Resumen de Valuación (Cont.)

Conclusión

- Al día 30 de septiembre de 2021, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de \$129.39 Pesos (ciento veintinueve Pesos 39/100 M.N.)

Cuenta	Valor en libros	Precio valuador independiente
Inversiones permanentes	\$ 3,157,142,736.00 M.N.	\$ 3,157,142,736.00 M.N.
Patrimonio	\$ 3,157,014,593.00 M.N.	\$ 3,157,014,593.00 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente¹		\$129.385844 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos²		\$129.385844 M.N.

Valuaciones históricas

	Periodo	Valor justo ¹
Trimestre actual	2021.T3	129.385844
Trimestre previo 1	2021.T2	129.828229
Trimestre previo 2	2021.T1	129.588602
Trimestre previo 3	2020.T4	128.958592
Trimestre previo 4	2020.T3	140.657298

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

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 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:
 - "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el 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 las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables."
- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:
 - La 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 18 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 ("CKDs")

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 o 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, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores, 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 pasados 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 limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales fluctuarán 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 o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para 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 cumpliras de manera acorde.

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 actividad, 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 las 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 ilíquida 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.



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 2T 2021

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	\$129.828229 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	\$129.828229 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

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

- Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valorar los activos
- La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo con la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos
- El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos

Enfoque de ingresos

- Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)
- Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio

Enfoque de costos

- Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos
- La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del período de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV¹

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apeándose 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 apearse 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 fluctuaran por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Adicionalmente a la presente, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido un reporte confidencial detallado de la valuación realizada para el presente ejercicio

Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento **IVS 103** de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
 - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio:	Favor de referirse a la portada del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al Aviso de Limitación y Responsabilidad
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Metodología(s) aplicada(s):	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a la página 6 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte

- 414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

- Al día 30 de junio de 2021 las inversiones ilíquidas 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		3,167,928,022.00
Valor ajustado		3,167,928,022.00

Patrimonio (IFRS) ¹	Por certificado	Total
Valor en libros	129.828229	3,167,808,797.00
Valor ajustado	129.828229	3,167,808,797.00

Balance pro-forma ajustado²

ESTADOS FINANCIEROS AJUSTADOS					
ACTIVO			PASIVO		
F	Disponibilidades	184,287.00	F	Obligaciones en operaciones de busafiliación	2,412,247,000.00
F	Inversión en valores disponibles para la venta	22,794.00	F	Proveedores	326,306.00
A	Inversiones permanentes	3,167,928,022.00			
TOTAL ACTIVOS			F	Patrimonio	755,561,797.00
		3,168,136,108.00		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3,168,136,108.00

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

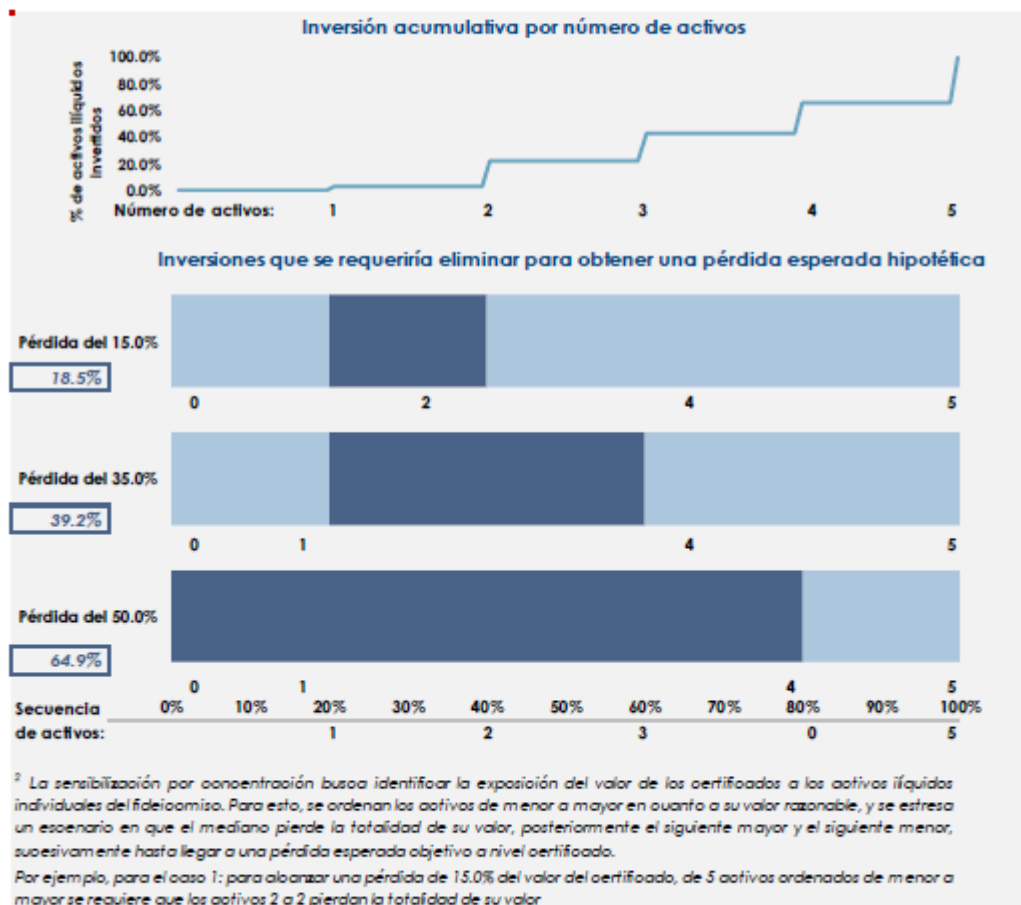
- Los valores de los activos subyacentes han sido sensibilizados con el objetivo de identificar la exposición del valor de los certificados a cambios en variables clave. El resultado resumido se presenta a continuación:

Sensibilización por valuación¹

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Variación
Valor base	3,167,928,022.00	129,828229	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	3,326,324,423.10	136.319885	+5.00%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	3,009,531,620.90	123.336574	-5.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	3,643,117,225.30	149.303197	+15.00%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	2,692,738,818.70	110.353262	-15.00%

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



Resumen de Valuación (Cont.)

Conclusión

- Al día 30 de junio de 2021, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de \$129.83 Pesos (ciento veintinueve Pesos 83/100 M.N.)

Cuenta	Valor en libros	Precio valuador independiente
Inversiones permanentes	\$ 3,167,928,022.00 M.N.	\$ 3,167,928,022.00 M.N.
Patrimonio	\$ 3,167,808,797.00 M.N.	\$ 3,167,808,797.00 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente¹		\$129.828229 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos²		\$129.828229 M.N.

Valuaciones históricas

	Periodo	Valor justo ³
Trimestre actual	2021.T2	129.828229
Trimestre previo 1	2021.T1	129.588602
Trimestre previo 2	2020.T4	128.958592
Trimestre previo 3	2020.T3	140.657298
Trimestre previo 4	2020.T2	141.447750

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

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 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:

— "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el 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 las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables."

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La 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 18 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 ("CKDs")

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 o 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, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores, 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 pasados 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 limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales fluctuarán 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 o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para 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 acorde.

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 actividad, 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 las 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 ilíquida 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.



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 1T 2021

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	\$129.588602 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	\$129.588602 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

Metodologías de Valuación Aplicables

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

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 ³	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV¹

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apeándose 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 apearse 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 fluctuaran por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Adicionalmente a la presente, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido un reporte confidencial detallado de la valuación realizada para el presente ejercicio

Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento **IVS 103** de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
 - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

- El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio:	Favor de referirse a la portada del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al Aviso de Limitación y Responsabilidad
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Metodología(s) aplicada(s):	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a la página 6 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte

- 414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

- Al día 31 de marzo de 2021 las inversiones ilíquidas 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-Bajío	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 Aplicable", o a una combinación de las mismas, en su caso.

Resumen de Valuación

Resumen

Inversiones permanentes		Total
Valor en libros		3,163,618,887.00
Valor ajustado		3,163,618,887.00

Patrimonio (IFRS) ¹		Por certificado	Total
Valor en libros		129,588,602	3,161,961,887.00
Valor ajustado		129,588,602	3,161,961,887.00

Balance pro-forma ajustado²

ESTADOS FINANCIEROS AJUSTADOS				
ACTIVO		PASIVO		
F	Disponibilidades	141,914.00	F Obligaciones en operaciones de buscatización	2,412,247,000.00
F	Inversión en valores disponibles para la venta	22,683.00	F Otras cuentas por pagar	1,821,597.00
A	Inversiones permanentes	3,163,618,887.00		
TOTAL ACTIVOS		3,163,783,484.00	F Patrimonio	749,714,887.00
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3,163,783,484.00

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

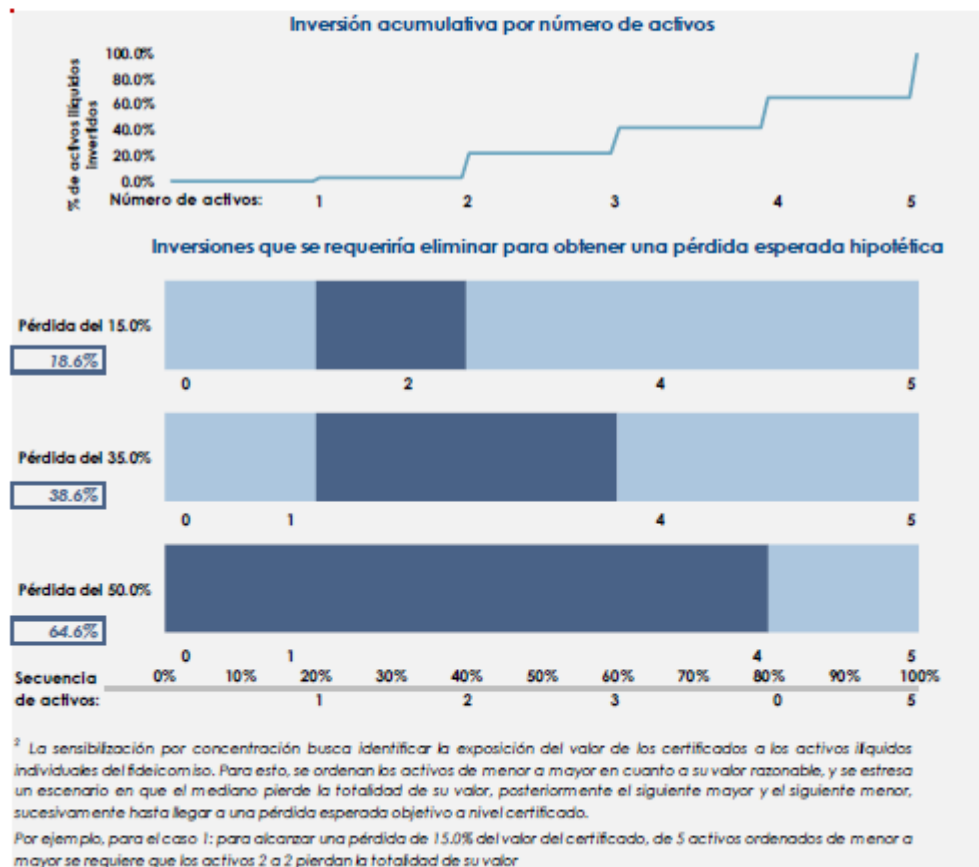
- Los valores de los activos subyacentes han sido sensibilizados con el objetivo de identificar la exposición del valor de los certificados a cambios en variables clave. El resultado resumido se presenta a continuación:

Sensibilización por valuación¹

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Variación
Valor base	3,163,618,887.00	129,588602	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	3,321,799,831.35	136.071428	+5.00%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	3,005,437,942.65	123.105776	-5.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	3,638,161,720.05	149.037079	+15.01%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	2,689,076,053.95	110.140125	-15.01%

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 oap 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



Resumen de Valuación (Cont.)

Conclusión

- Al día 31 de marzo de 2021, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de \$129.59 Pesos (ciento veintinueve Pesos 59/100 M.N.)

Cuenta	Valor en libros	Precio valuador independiente
Inversiones permanentes	\$ 3,163,618,887.00 M.N.	\$ 3,163,618,887.00 M.N.
Patrimonio	\$ 3,161,961,887.00 M.N.	\$ 3,161,961,887.00 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente¹		\$129.588602 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos²		\$129.588602 M.N.

Valuaciones históricas

	Periodo	Valor Justo ²
Trimestre actual	2021.T1	129.588602
Trimestre previo 1	2020.T4	128.958592
Trimestre previo 2	2020.T3	140.657298
Trimestre previo 3	2020.T2	141.447750
Trimestre previo 4	2020.T1	169.789147

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

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 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:
 - "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el 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 las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables."
- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:
 - La 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 Instruivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

² Instruivo 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 o 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, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores, 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 pasados 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 limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales fluctuarán 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 o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para 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 acorde.

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 actividad, 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 las 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 ilíquida 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.

El importe total de las comisiones pactadas en el contrato del Fideicomiso fue cubiertas en su totalidad el 20 de octubre de 2020, de acuerdo al contrato del Fideicomiso por un importe total de \$515,880,518.-

Información relevante del periodo

EVENTOS RELEVANTES:

24 de agosto de de 2021

AVISO DE CANJE DE TITULO

Hacemos referencia (i) al contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificado bajo el número F/00687 celebrado con fecha 15 de octubre de 2010, según el mismo ha sido o sea modificado, suplementado o reexpresado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso"), celebrado entre Artha Operadora, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente y administrador, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), Artha Capital, S. de R.L. de C.V., como coinversionista y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (en sustitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), en su carácter de representante común de los tenedores; (ii) a los acuerdos adoptados mediante asamblea general extraordinaria de tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el Fideicomiso e identificados con clave de pizarra "Arthack 10" (los "Certificados Bursátiles"), celebrada el 17 de septiembre de 2020; y (iii) al oficio de autorización No. 153/10026831/2021 de fecha 20 de agosto de 2021, por virtud del cual la Comisión Nacional Bancaria y de Valores resolvió, entre otros, actualizar la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, bajo el número 3239-1.80-2021-262.

De conformidad con lo anterior, en nuestro carácter de Fiduciario del Fideicomiso, hacemos de su conocimiento que el día 2 de septiembre de 2021 se llevará a cabo el canje del título que ampara los Certificados Bursátiles, ante la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Sin más que agradecer su atención al presente, quedamos a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso irrevocable número F/00687

02 de septiembre de 2021

AVISO CON FINES INFORMATIVOS

Autorización de la CNBV para la actualización de la inscripción en el RNV: oficio número 153/10026831/2021 de fecha 20 de agosto de 2021.

ANEXOS:

En virtud de lo anterior y de conformidad con los artículos 2, fracción I, inciso b) y 14, fracción II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, se adjuntan al presente Aviso los siguientes documentos: (i) Opinión legal suscrita por el licenciado en derecho independiente correspondiente al artículo 87, fracción II de la LMV; (ii) Carta de Independencia suscrita por el licenciado en derecho; (iii) Título depositado en Indeval, el cual documenta los Certificados Bursátiles; (iv) Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso de fecha 11 de junio de 2021, (v) Convenio de Sustitución del Representante Común de fecha 11 de junio de 2021; y (vi) acta de la Asamblea de Tenedores celebrada el 17 de septiembre de 2020.

24 de noviembre de 2021

AVISO AL QUE HACE REFERENCIA EL ARTICULO 35, FRACCION II DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los tenedores (el "Representante Común") de los certificados bursátiles fiduciarios, identificados con la clave de pizarra ARTHACK 10 (los "Certificados Bursátiles"), emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en lo sucesivo, el "Fiduciario"), a través del presente hace del conocimiento de los tenedores de los Certificados Bursátiles, que el 23 de noviembre de 2021 recibió una solicitud por parte del Fiduciario, mediante la cual solicita, a este Representante Común, publicar el aviso al que hace referencia el artículo 35, fracción II de la Circular Única de Emisoras, conforme a lo siguiente:

Descripción del acto o motivo:

Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el Contrato de Fideicomiso y, según resulte aplicable y/o necesario, los demás Documentos de la Operación, a efecto de modificar la cláusula del Representante Común, Indemnización y Asambleas de Tenedores.

Efecto sobre los tenedores:

Derivado de la sustitución de representante común, se modifican algunas secciones del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación, según resulte aplicable y/o necesario, los cuales el Representante Común solicitó para asumir el cargo como representante común sustituto.

Nota comparativa respecto a las diferencias más relevantes:

Se modifican algunas secciones del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación; según resulte aplicable y/o necesario, los cuales el Representante Común solicitó para asumir el cargo como representante común sustituto de los Tenedores; entre otras:

9.3.7 Actas de Asambleas de Tenedores.

16.3 Facultades y Obligaciones del Representante Común.

El Representante Común tendrá, además de aquéllas que le son inherentes de conformidad con las disposiciones aplicables, las facultades y obligaciones que se establezcan en el contrato y en el título que documenta a los Certificados Bursátiles, y que, entre otras son:

- a) Incluir su firma autógrafa en el Título en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV, habiendo verificado que cumpla con todas las disposiciones legales aplicables;
- b) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados en la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- c) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al Título, y ejecutar sus decisiones;
- d) Representar a los Tenedores ante el Fideicomiso o ante cualquier autoridad;
- e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- f) Otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario;
- g) Dar cumplimiento a todas las disposiciones que le son atribuidas en este Contrato, así como las que le sean atribuidas en el Título y en las disposiciones aplicables para tal efecto;
- h) Las demás que se establezcan en este Contrato y en el Título.
- i) El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su propio patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar conforme al Título correspondiente y la legislación aplicable.

De considerarlo conveniente, asamblea de Tenedores aprobará la modificación de dicha cláusula para quedar redactada de la siguiente forma:

El Representante Común tendrá, además de aquéllas que le son inherentes de conformidad con las disposiciones aplicables, las facultades y obligaciones que se establezcan en el presente Fideicomiso y en el título que documenta a los Certificados Bursátiles, y que, entre otras son:

- a) Incluir su firma autógrafa en el Título en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV, habiendo verificado que cumpla con todas las disposiciones legales aplicables;
- b) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados en la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- c) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al Título, y ejecutar sus decisiones;
- d) Representar a los Tenedores ante el Fideicomiso o ante cualquier autoridad;
- e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- f) Otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario;
- g) Dar cumplimiento a todas las disposiciones que le son atribuidas en este Contrato, así como las que le sean atribuidas en el Título y en las disposiciones aplicables para tal efecto;
- h) Las demás que se establezcan en este Contrato y en el Título.
- i) El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión y el Contrato de Administración, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador, (excepto de las

obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa en la realización de Distribuciones o de cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los Certificados), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, y a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el Auditor Externo y el Valuador Independiente, la información y documentación razonablemente requeridos y / o convenientes para verificar el cumplimiento con sus obligaciones, referida en el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación del cargo y/ o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este párrafo. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Auditor Externo, y el Valuador Independiente y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación y en los plazos y periodicidad que el Representante Común les requiera de forma razonable, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otras información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise; en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores, según le sea solicitado. El Fiduciario se obliga por medio del presente a requerir al Auditor Externo y al Valuador Independiente, asesores legales u otros terceros que proporcionen al Representante Común la información solicitada en los términos que el Representante Común establezca; en el entendido, que el Fiduciario no será responsable si el Auditor Externo y el Valuador Independiente, los asesores legales o los terceros, una vez requeridos por el Fiduciario, incumplen con su obligación de entregar al Representante Común la información solicitada. El Representante Común asumirá que la información presentada por las partes y / o por los terceros señalados, es exacta y veraz por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

- j) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente una vez al año, o en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que se trate de casos excepcionales, en cuyo caso, considerando la urgencia e importancia de los mismos, el Representante Común deberá entregar una notificación por escrito con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.
- k) En caso que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, los Títulos, el Acta de Emisión y/o el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, el Representante Común estará obligado a solicitar al Fiduciario, previa notificación por escrito, que haga del conocimiento del público inversionista inmediately dicho incumplimiento, a través de la publicación de un “evento relevante”, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común, de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable, cualquier circunstancia que sea de su conocimiento y que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como del Fideicomitente, y/o del Administrador, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Operación. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del “evento relevante” respectivo dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho “evento relevante” inmediately.
- l) El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando la Asamblea de Tenedores lo solicite, o al momento de concluir su encargo.

m) A efecto de cumplir con todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a las Asambleas de Tenedores, o las Asambleas de Tenedores podrán ordenar, que se contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que razonablemente considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la ley aplicable. En tal caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades aprobadas por la Asamblea de Tenedores respectiva para dichos efectos, y por lo tanto el Representante Común podrá confiar en, actuar y/o negarse a actuar con base en el análisis que presente el tercero especialista, según lo determine la Asamblea de Tenedores respectiva; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores respectiva no aprueba la contratación de terceros especialistas, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y solo será responsable de las actividades que le son directamente imputables establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la ley aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio, así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil de la Ciudad de México y en los artículos correlativos en los demás Códigos Civiles de los estados de México y el Código Civil Federal en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su propio patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar conforme al Título correspondiente y la legislación aplicable.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, factor, dependiente, filial o agente (el "Personal") de éste, serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del desempeño de cualquier Sociedades del Proyecto, y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo a los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Sociedades del Proyecto y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada inversión u operación, en el entendido, que el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información relativa a estos temas. De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal de éste, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Contador del Fideicomiso, del Auditor Externo, o de cualquier otro tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Sociedades del Proyecto y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de los demás socios o accionistas de una Sociedades del Proyecto, ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y el Comité de Inversión y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común, sus funcionarios, directivos, empleados, factores, asesores, representantes, apoderados y equipo de trabajo, tendrán derecho a ser indemnizado en los términos del previstos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo D.

En virtud de lo anterior, el Representante Común no asume responsabilidad alguna respecto de la información contenida en el documento que se adjunta a la presente comunicación, respecto de la cual la Fideicomitente asume total responsabilidad.

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 2021 a la fecha de presentación del presente reporte anual, se celebraron Asambleas Generales de Tenedores de acuerdo a lo siguiente:

Fecha de celebración: 07-07-2021

Quórum: 84.36%

ACUERDOS

PRIMERO: Se toma conocimiento de la designación de Sandor Valner como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso con el carácter de Miembro Independiente, efectuadas por uno de los Tenedores, que contaba con el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados en circulación, en ejercicio del derecho que le corresponde conforme a lo establecido en la cláusula 14.1.3 del Contrato de Fideicomiso.

SEGUNDO. Se califica la independencia de Sandor Valner como miembro del Comité Técnico del Fideicomiso designado con el carácter de Miembro Independiente, efectuado por uno de los Tenedores, atendiendo a la manifestación de que cumple con los requisitos previstos en la definición de "Miembro Independiente" establecida en el Contrato de Fideicomiso.

TERCERO. Se aprueba dispensar el cumplimiento de lo dispuesto en la cláusula 14.1.5 del Fideicomiso, el Título y, según resulte aplicable y/o necesario, a los demás Documentos de la Operación, a efecto de permitir que los Miembros Independientes del Comité Técnico puedan recibir planes de compensación o pagos de emolumentos. Derivado de lo anterior, se autoriza el pago de la cantidad de \$20,000.00 (Veinte mil Pesos 00/100 M.N.) a los Miembros Independientes del Comité Técnico, por cada sesión del Comité Técnico en la que participen, de conformidad con los términos presentados por el Administrador a la Asamblea.

CUARTO. Se toma conocimiento del informe del Administrador sobre el estatus del portafolio de los Proyectos del Fideicomiso, en los términos que fue presentado por el Administrador a la Asamblea.

QUINTO. Se toma conocimiento del informe del Administrador sobre la implementación de ciertas medidas en materia de gobierno corporativo del Fideicomiso (plan de remediación), en los términos que fue presentado por el Administrador a la Asamblea.

SEXTO. Se aprueba dispensar el cumplimiento de lo dispuesto en diversas secciones del Título, y sus correlativos en los demás Documentos de la Operación, respecto de los apartados de Fecha de Vencimiento, Asamblea General de Tenedores y Fechas de Pago, en los términos presentados por el Representante Común a la Asamblea.

SÉPTIMO. Se aprueban las bases de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso (las “Bases de Liquidación”), en los términos presentados por el Administrador a la Asamblea, y conforme con las precisiones realizadas en la misma, en el entendido que es intención de la Asamblea que las Bases de Liquidación aprobadas, que no impliquen modificaciones a cualquiera de los Documentos de la Operación surtan efectos desde la fecha de la presente Asamblea, con independencia del tiempo que llegue a requerirse para su suscripción, y que aquellas secciones de las Bases de Liquidación que impliquen modificaciones a cualquiera de los Documentos de la Operación, no surtirán efectos hasta en tanto dichas modificaciones sean aprobadas por una Asamblea de Tenedores posterior.

OCTAVO. Se aprueba el plan de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos que fue presentado por el Administrador a la Asamblea.

NOVENO. Se aprueba el presupuesto de desarrollo y ventas, en los términos que fue presentado por el Administrador a la Asamblea.

DÉCIMO. Se aprueba el presupuesto de administración, en los términos que fue presentado por el Administrador a la Asamblea.

DÉCIMO PRIMERO. Se aprueba el presupuesto de operación, en los términos que fue presentado por el Administrador a la Asamblea.

DÉCIMO SEGUNDO. Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, Luis Ángel Severo Trejo, Yunnuel Montiel Flores, Giovanni Pérez Betancourt o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier autoridad o tercero.

Fecha de celebración: 20-07-2021

Quórum: 85.44%

ACUERDOS

Derivado de que en la Asamblea se contó con el voto a favor del 67.87% (sesenta y siete punto ochenta y siete por ciento) de los Certificados Bursátiles presentes, y la abstención de 32.13% (treinta y dos punto trece por ciento) de los Certificados Bursátiles presentes, no se contó con la aprobación del número de Certificados Bursátiles requeridos por el Fideicomiso para acordar modificaciones al Fideicomiso, por lo que la Asamblea no adoptó acuerdo alguno sobre el primer punto del orden del día.

Derivado de que en la Asamblea, se contó con el voto a favor del 67.87% (sesenta y siete punto ochenta y siete por ciento de los Certificados Bursátiles presentes, y la abstención del 32.13% (treinta y dos punto trece por ciento) de los Certificados Bursátiles presentes, no se contó con la aprobación del número de Certificados Bursátiles requeridos por el Fideicomiso para acordar modificaciones al Fideicomiso por lo que la Asamblea no adoptó acuerdo alguno sobre el segundo punto del orden del día.

PRIMERO. Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, Luis Ángel Severo Trejo, Yunnuel Montiel Flores, Giovanni Pérez Betancourt o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier autoridad o tercero.

Fecha de celebración: 25-08-2021

Quórum: 82.98%

ACUERDOS

PRIMERO. Se ratifican en su totalidad las Bases de Liquidación aprobadas en la Asamblea de Tenedores de fecha 7 de julio de 2021.

SEGUNDO. Se aprueba llevar a cabo las modificaciones al Contrato del Fideicomiso, y en caso de ser aplicable y/o necesario a los demás Documentos de la Operación, a efecto de contemplar los términos y condiciones de las Bases de Liquidación, y que ante cualquier discrepancia entre dichos documentos, prevalezcan las disposiciones contenidas en las Bases de Liquidación, en el entendido que es intención de la Asamblea que la modificación aprobada pueda surtir efectos desde la fecha de la Asamblea, con independencia del tiempo que llegue a requerirse para la referida modificación.

Derivado de que en la Asamblea se contó con el voto a favor del 72.85% (setenta y dos punto ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles presentes, no se contó con la aprobación del número de Certificados Bursátiles requeridos por el Fideicomiso, por lo que la Asamblea no adoptó acuerdo alguno sobre el segundo punto del orden del día.

TERCERO. Se aprueba la contratación del financiamiento por un monto de hasta \$140,000,000.00 y el otorgamiento de garantías hipotecarias sobre propiedades del proyecto denominado Arco 57, en los términos presentados por el Administrador a la Asamblea.

CUARTO. Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, Luis Ángel Severo Trejo, Yunnuel Montiel Flores, Giovanni Pérez Betancourt o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier autoridad o tercero.

Fecha de Celebración: 02-12-2021

Quórum: 83.13%

ACUERDOS

PRIMERO. Se toma conocimiento de la renuncia de un Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso. No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

SEGUNDO. Se aprueba el Presupuesto de Desarrollo y Ventas y el Presupuesto de Administración, en los términos presentados por el Administrador a la Asamblea.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

TERCERO. Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeno Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, José Antonio Guerrero Luna, Luis Ángel Severo Trejo, Yunnuel Montiel Flores, Giovanni Pérez Betancourt o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier autoridad o tercero.

Audidores externos de la estructura de la operación

La firma designada para realizar la auditoría al 31 de diciembre de los ejercicios 2020 Y 2019 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.

Con fecha 24 de enero de 2022, se designó al despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como Auditor Externo del Fideicomiso, quien cumple con los requisitos que indica la Circular Única de Auditoría Externa.

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 2019 el C. P. C. Jorge Adrian Ramirez Soriano (DTT)
- Ejercicio 2020 el C. P. C. Francisco Javier Pineda Martínez (DTT)
- Ejercicio 2021 el C.P.C. Andrea Marín Salguero(KPMG)

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 2021, 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:

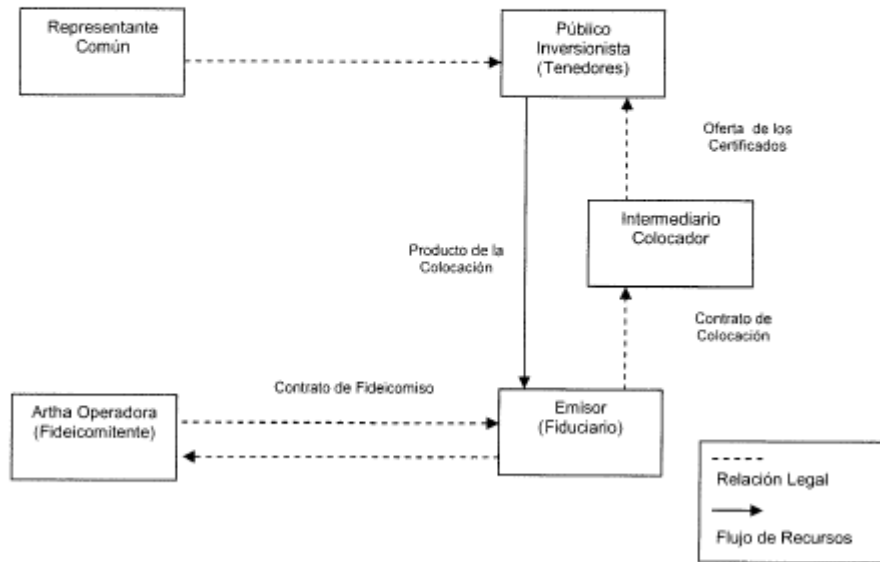
- (i) los fondos destinados a su originación, adquisición, regularización, diseño, desarrollo, urbanización, construcción, mantenimiento, operación, administración, renovación, expansión, financiamiento, comercialización, arrendamiento y/o venta;
- (ii) los fondos para la búsqueda, investigación, evaluación 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.

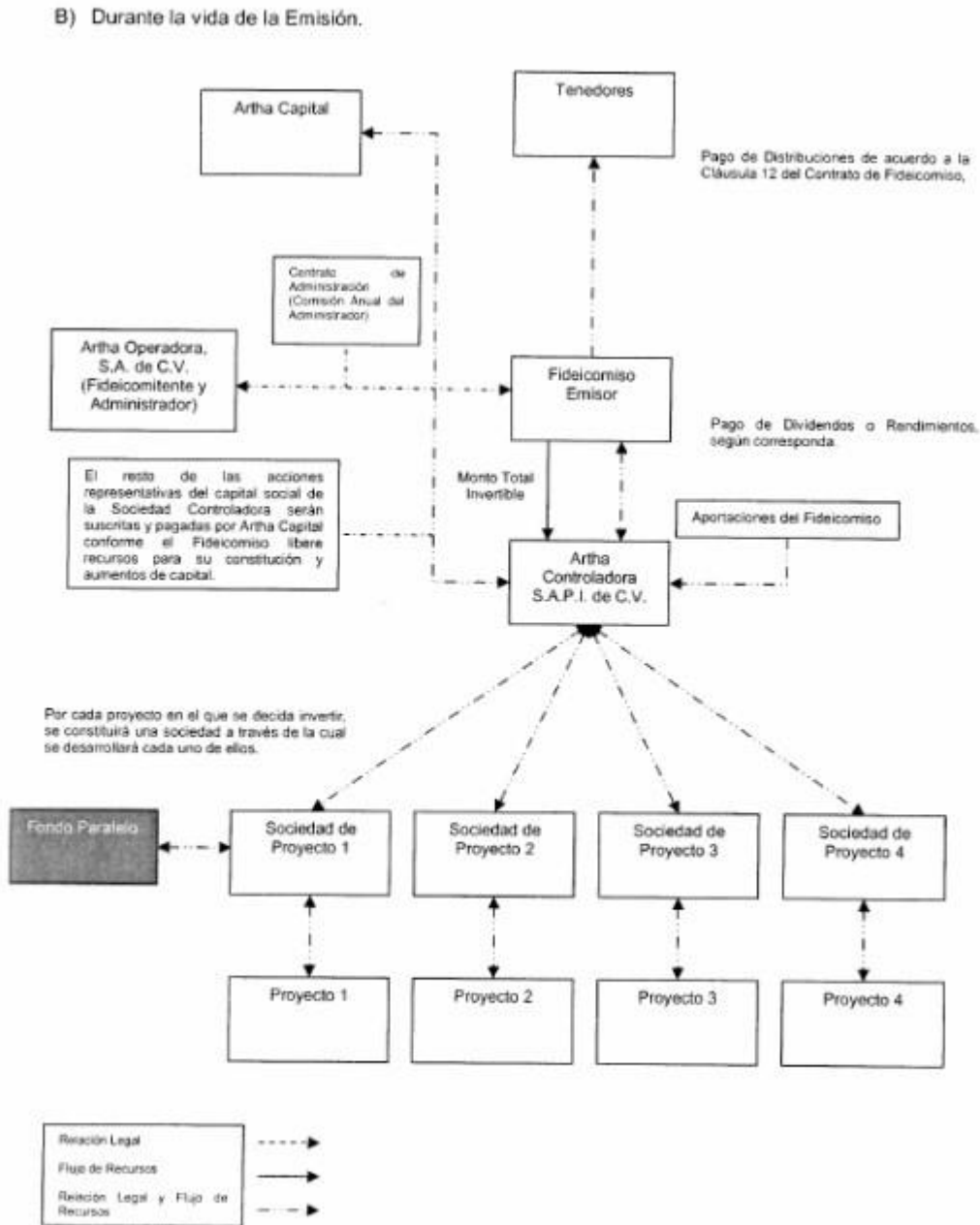
Estructura corporativa:

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.





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 2021 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 21 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 32 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 21 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 Alducin	Vicente Naves	Administrador
Carlos Gutiérrez Andreassen	Rafael Díaz Guerrero	Administrador
Jaime Alverde	Arturo Cabrera Valladares y Rodolfo Silva Perez	Grupo Gigante
Eugene Towle		Independiente
Victor M Lachica		Independiente
Maria Elena Escobar Grajeda		Citibanamex

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 Técnico: 80

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité 20

Técnico:

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.

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	11 años

Información adicional

Vicente Naves		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2021/03/01		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro suplente	1 años
Información adicional		
Suplemente de Germán Ahumada Alducin		

Gutierrez Andreassen Carlos		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010/10/15		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro	11 años
Información adicional		

Rafael Díaz Guerrero		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2021/03/01		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro suplente	1 años
Información adicional		
Suplemente de Carlos Gutiérrez Andreassen		

Jaime Alverde		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010/10/15		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Propietario	11 años
Información adicional		

Arturo Cabrera Valladares		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010/10/15		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro suplente	11 años
Información adicional		
Suplemente de Jaime Alverde		

Rodolfo Silva Perez		
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	11 años
Información adicional		
Suplemente de Jaime Alverde		

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	11 años
Información adicional		

Lachica Bravo Víctor 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	11 años
Información adicional		

Maria Elena Escobar Grajeda		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010/10/15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro suplente	11 años
Información adicional		

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 divida 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 divida 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 2021, 2020, y 2019

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 **Artha Operadora, S:A de C.V.** "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.

ANALISIS DE SERVICIOS DE CONTRATACIÓN:

Previo a la contratación del Despacho de Auditoría Externa, El Comité de Auditoria "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 2021, 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 2021.

Balance y resultados del fideicomiso

	2021	2020	2019
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			
(En miles de pesos)			
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$706	\$608	\$1,623
Inversión en acciones en sociedades de proyecto a valor razonable con cambios en resultados	3,205,371	3,195,597	4,138,820
	<u>\$3,206,077</u>	<u>\$3,196,205</u>	<u>\$4,140,443</u>
Pasivos			
Cuentas por pagar por comisiones de administración	373	1,752	-
Activos netos atribuible a los Fideicomisarios	<u>\$3,205,704</u>	<u>\$3,194,453</u>	<u>\$4,140,443</u>
	<u>\$3,206,077</u>	<u>\$3,196,205</u>	<u>\$4,140,443</u>

	2021	2020	2019
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			
(En miles de pesos)			
Ingresos:			
Ganancia (Pérdida) no realizada en valuación de inversión en acciones	\$13,827	\$(901,940)	\$93,535
Intereses a favor	1	13	60
	13,828	(901,927)	93,595
Egresos:			
Gastos de administración, principalmente honorarios del administrad	(2,577)	(44,063)	(50,835)
Aumento en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$11,251	\$(945,990)	\$42,760

Origen y aplicación de recursos

	2021	2020	2019
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			
Método indirecto			
(En miles de pesos)			
Actividades de operación:			
Aumento en activos netos atribuibles a los tenedores	\$11,251	\$(945,990)	\$42,760
Ajuste por:			
Intereses ganados	(1)	(13)	(60)
Amortización de gastos de emisión	-	-	-
Ganancia en inversión en acciones en sociedades de proyecto a valor razonable con cambios en resultados	13,827	901,940	(93,535)
	25,077	(44,063)	(50,835)
(Aumento) disminución de:			
Intereses cobrados	1	13	60
Cuenta por pagar por comisiones de administración	- 1,379	1,752	50,878
Inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable	- 23,601	41,283	
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(24,979)	43,048	50,938
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	98	(1,015)	103
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	608	1,623	1,520
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$706	\$608	\$1,623

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

(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 20	\$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 20	\$2,440,000	\$1,503,314	\$(748,861)	\$3,194,453
Gastos de emisión				
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		11,251		11,251
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 20	\$2,440,000	\$1,514,565	\$(748,861)	\$3,205,704

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

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

**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

Año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2020 y 2019)

(Miles de Pesos)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Actividades de operación:			
(Aumento) disminución en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ 11,251	(945,990)	42,760
Ajustes por:			
Pérdida (ganancia) en inversión en acciones	4,053	901,940	-93,535
en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados			
Intereses a cargo	<u>(1)</u>	<u>(13)</u>	<u>(60)</u>
	<u>15,303</u>	<u>(44,063)</u>	<u>(50,835)</u>
(Aumento) disminución:			
Intereses cobrados	1	13	60
Cuentas por pagar por comisiones de administración	(1,379)	1,752	-
Inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable	<u>(13,827)</u>	<u>41,283</u>	<u>50,878</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(15,205)</u>	<u>43,048</u>	<u>50,938</u>
(Disminución) incremento neto(a) de efectivo y equivalentes de efectivo	98	(1,015)	103
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año	<u>608</u>	<u>1,623</u>	<u>1,520</u>
Al fin del año	\$ <u>706</u>	<u>608</u>	<u>1,623</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.

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 son clasificados como riesgo bajo. 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.

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como se muestra a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	\$ 585	1,130	

683

Inversiones en valores	23	23	493
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 706	608	1,623

Índices y razones financieras

Periodo	2021	2020	2019
Índice de Solvencia = Activo / Pasivo	1.00	1.00	1.00
Índice de Liquidéz= Activo Circulante / Pasivo a Corto Plazo	1.89	0.35	0.00
Índice de Rentabilidad del Patrimonio del Fideicomiso= Utilidad Neta / Patrimon	0.005	-0.39	0.02

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 2021, 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 2021, 2020 y 2019 se estima en \$131.38, \$128.95 y \$169.85 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 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:

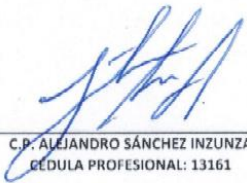


Despacho SE y Asoc. S.C.
Contadores Públicos

ARTHA OPERADORA, S.A. DE C.V.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(CIFRAS EN PESOS)

ACTIVO	2021	2020	PASIVO	2021	2020
ACTIVO A CORTO PLAZO			PASIVO A CORTO PLAZO		
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	1,163,414	184,944	PROVEEDORES	1,166,517	2,269,821
CLIENTES	3,429,255	2,580,824	ACREEDORES	158,332,747	157,897,896
DEUDORES	80,014,073	86,405,072	IMPUESTO AL VALOR PENDIENTE DE TRASLADAR	16,639,895	16,522,868
IMPUESTO AL VALOR PENDIENTE DE ACREEDITAR	10,705,794	11,273,642	PROVISIONES	15,893,311	15,868,734
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO A FAVOR	32,086,734	30,498,978	TOTAL DEL PASIVO A CORTO PLAZO	192,032,470	192,559,319
IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR RECUPERAR	1,593,005	1,593,005	TOTAL DEL PASIVO	192,032,470	192,559,319
PAGOS ANTICIPADOS	9,945,797	14,094,258			
SEGUROS Y FIANZAS	0	214,083			
TOTAL DE ACTIVO A CORTO PLAZO	138,918,072	146,644,806			
ACTIVO FIJO			CAPITAL CONTABLE		
EQUIPO DE COMPUTO	297,351	159,688	CAPITAL SOCIAL PROVENIENTE DE APORTACIONES	50,000	50,000
SOFTWARE Y LICENCIAS	8,181,581	10,175,956	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	10,908,627	10,908,627
EQUIPO DE OFICINA	575,565	756,016	PÉRDIDA NETA	(10,186,523)	(8,113,516)
EDIFICIOS	9,976,056	10,725,553	UTILIDADES RETENIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	24,409,652	24,409,652
TOTAL DE ACTIVO FIJO	19,030,553	21,817,191	PÉRDIDAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(59,265,601)	(51,152,085)
TOTAL DEL ACTIVO	157,948,625	168,661,997	TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	(34,083,845)	(23,897,322)
			TOTAL DEL PASIVO Y DEL CAPITAL CONTABLE	157,948,625	168,661,997


C.P. ALEJANDRO SÁNCHEZ INZUNZA
CÉDULA PROFESIONAL: 13161

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO FINANCIERO



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 2021

(CIFRAS EN PESOS)	2021	2020
INGRESOS NETOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD	36,698,070	50,392,459
GASTOS DE OPERACIÓN	46,567,401	58,384,533
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	(9,869,331)	(7,992,074)
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO		
UTILIDAD CAMBIARIA	357,899	989,574
PÉRDIDA CAMBIARIA	675,091	1,111,016
TOTAL	(317,192)	(121,442)
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	(10,186,523)	(8,113,516)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	(10,186,523)	(8,113,516)

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 INFORMACIÓN REFERENTE A LA SITUACIÓN 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 DECLARACIÓN 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 2021 se obtuvo una pérdida \$10,186,523.-.

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 de 2021 es de \$1,163,414. -.

Al cierre del ejercicio 2021, 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

El representante legal 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

Reporte Anual al 31 de Diciembre de 2021 como Fiduciario del Fideicomiso F/00687

ARTHACK 10

Alma America Martinez Davila
Delegado Fiduciario

Norma Serrano Ruiz
Delegado Fiduciario

Marisol Barrios Retureta
Directora de Operaciones

Maria Leonor Cruz Quintana
Subdirectora de Contabilidad

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 2021 Fideicomiso F/00687

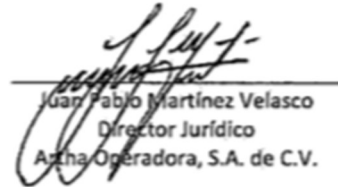
ARTHACK 10



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.

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros separados dictaminados de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687 (la “Emisora”) al 31 de diciembre de 2021, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros separados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros separados de la Emisora al 31 de diciembre de 2021, que se incluyen como anexo en el Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 4 de mayo de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros separados dictaminados señalado en el párrafo anterior, ni 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.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros separados por él dictaminados”.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C. P. C. Andrea Marín Salguero
Socio



C. P. C. Manuel Jiménez Lara
Representante legal

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

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

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo con clave de pizarra:

Reporte anual ARTHACK 10 F/00687 al 31 de diciembre de 2021.



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

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

Estados financieros separados

31 de diciembre de 2021
(Con cifras comparativas 2020 y 2019)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)





Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687
CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (el Fideicomiso)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687 (CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (el Fideicomiso), que comprenden el estado separado de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados separados de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687, al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe*. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2(b) que describe que los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y por el año terminado en esa fecha, no han sido preparados sobre la base de negocio en marcha debido a que el plazo 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. Por lo tanto, dichos estados financieros han sido preparados atendiendo los criterios de las NIIF aplicables a esa circunstancia. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

(Continúa)



Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros separados

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

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

(Continúa)



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Otras cuestiones

Los estados financieros separados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687 (CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, fueron auditados por otros auditores, quienes, con fecha del 29 de abril de 2021, emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. Andrea Marín Salguero

Ciudad de México, a 4 de mayo de 2022.



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

Estados de posición financiera separados

Año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2020 y 2019)

(Miles de Pesos)

Activo	Notas	31 de diciembre			Pasivo y activos netos atribuibles a los fideicomisarios	Notas	31 de diciembre		
		2021	2020	2019			2021	2020	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 706	608	1,623	Pasivo:				
Inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	4(e) y 6	3,205,371	3,195,597	4,138,820	Acreedores diversos	\$ 373	1,752	-	
					Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	4(f) y 9	<u>3,205,704</u>	<u>3,194,453</u>	<u>4,140,443</u>
					Compromisos	11			
		<u>\$ 3,206,077</u>	<u>3,196,205</u>	<u>4,140,443</u>			<u>\$ 3,206,077</u>	<u>3,196,205</u>	<u>4,140,443</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



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

Estados separados de resultados

Año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2020 y 2019)

(Miles de Pesos)

	Notas	2021	2020	2019
Ganancia (pérdida) en inversiones en acciones en sociedades a valor razonable con cambios en resultados	\$	13,827	(901,940)	93,535
Intereses a favor		<u>1</u>	<u>13</u>	<u>60</u>
Total de ingresos		13,828	(901,927)	93,595
Gastos generales y administración				
Otros gastos generales		2,577	4,921	2,896
Honorarios del administrador	4(g) y 7	<u>-</u>	<u>39,142</u>	<u>47,939</u>
Total de gastos		<u>2,577</u>	<u>44,063</u>	<u>50,835</u>
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los fideicomisos	\$	<u>11,251</u>	<u>(945,990)</u>	<u>42,760</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



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

Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios

Año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2020 y 2019)

(Miles de Pesos)

	<u>Aportación inicial</u>	<u>Aumentos o disminuciones en activos netos atribuibles a los fideicomisos</u>	<u>Distribuciones</u>	<u>Activos netos atribuibles a los fideicomisarios</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al inicio del año 2019	\$ 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 (nota 9(a))	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 fideicomisos al 31 de diciembre de 2020	2,440,000	1,503,314	(748,861)	3,194,453
Aumento en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	<u>-</u>	<u>11,251</u>	<u>-</u>	<u>11,251</u>
	<u>\$ 2,440,000</u>	<u>1,514,565</u>	<u>(748,861)</u>	<u>3,205,704</u>

Saldos al 31 de diciembre de 2021



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

Estados Separados de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2020 y 2019)

(Miles de Pesos)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Actividades de operación:			
(Aumento) disminución en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ 11,251	(945,990)	42,760
Ajustes por:			
Pérdida (ganancia) en inversión en acciones	(13,827)	901,940	(93,535)
en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados			
Intereses a cargo	<u>(1)</u>	<u>(13)</u>	<u>(60)</u>
	<u>(2,577)</u>	<u>(44,063)</u>	<u>(50,835)</u>
(Aumento) disminución:			
Intereses cobrados	1	13	60
Cuentas por pagar por comisiones de administración	(1,379)	1,752	-
Inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable	<u>4,053</u>	<u>41,283</u>	<u>50,878</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>2,675</u>	<u>43,048</u>	<u>50,938</u>
Incremento (disminución) neto(a) de efectivo y equivalentes de efectivo	98	(1,015)	103
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año	<u>608</u>	<u>1,623</u>	<u>1,520</u>
Al fin del año	\$ <u><u>706</u></u>	\$ <u><u>608</u></u>	\$ <u><u>1,623</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



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

Estados financieros separados

Año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Con cifras comparativas 2020 y 2019)

(Miles de Pesos)

(1) Actividad del Fideicomiso, estructura-

Actividad principal.

El Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687 (el Fideicomiso) es un Fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra ARTHACK 10 número F/0687 con fecha de 15 de octubre de 2010 y constituido bajo las leyes mexicanas, la emisión cuenta con una duración de 10 años en CI Banco con posibilidad a extenderse, pero sin que exceda del máximo legal, y se extinguirá por causas previstas en los artículos 392 y 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC). El Fideicomiso tiene su domicilio en Arcos Bosques, Paseo de Tamarindos 90, Torre II. Piso 31; CP. 015120, Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

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 Fiduciarios de Desarrollo ("CKDs") con valor nominal de \$100 cada uno y clave de Pizarra ARTHACK10.

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.

Estructura.

Son partes del fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente:	Artha Operadora, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (CB) ordinarios preferentes y subordinados de cada emisión realizada
Fiduciario:	CI Banco, S. A., Instituto de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Administrador:	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.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

El Fideicomitente 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.

Los Fideicomisarios en primer lugar son cada uno de los tenedores de los CB ordinarios preferentes y subordinados de cada emisión realizada, los cuales tendrán derecho a recibir distribuciones en forma proporcional a su tenencia, de acuerdo con los términos del contrato de 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).

(2) Eventos sobresalientes-

(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 sociedades de proyectos de inversión con cambios en resultados – a la fecha de la emisión de los estados financieros, el Fideicomiso evaluó cada negocio en relación con el comportamiento del sector al que pertenece y el impacto contable derivado de los efectos reflejados en las valuaciones. Adicional se tiene la valuación de un tercer independiente sobre los proyectos del Fideicomiso.

- El Sector Industrial en México, aún con la actual contingencia, se ha mantenido resiliente y con una tendencia optimista, ya que el comercio electrónico sigue siendo tendencia, y se espera continúe así los próximos años, tomando en consideración que el giro del negocio se basa en venta de tierra para uso industrial, el cual es comúnmente utilizado para construcción de naves industriales las cuales son operadas como puntos logísticos.
- 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 2021 cuentan con suficiente línea conforme la emisión de los certificados bursátiles.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

- 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: La Administración del Fideicomiso actualmente continúa identificando los impactos derivados de los acontecimientos anteriormente mencionados y ha implementado mitigantes a los riesgos identificación a nivel operativo, comercial, legal y normativo. Se ha observado una normalización paulatina durante el primer trimestre de 2022 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"). La Fecha de Vencimiento se dispensó en la Asamblea de Tenedores celebrada con fecha 07 de septiembre de 2021.

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.

Con fecha 2 de diciembre de 2021, mediante Acta de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles, se aprobó de acuerdo con las bases de liquidación el Presupuesto de Desarrollo y Ventas, Presupuesto de Administración y el Presupuesto de Operación, los cuáles serán aprobados en el mes de diciembre de cada año hasta su liquidación.

(3) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos se prepararon de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés, en adelante IFRS o IAS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

b) Bases de medición y preparación

Los estados financieros separados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la valuación de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos con cambios en resultados 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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el 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) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros separados adjuntos se presentan en pesos mexicanos, moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano.

d) Juicios y estimaciones críticos

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la nota 4 la administración del Fideicomiso debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros separados. 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.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

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.

e) Juicios esenciales al aplicar las políticas contables –

A continuación, se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver nota 4), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros separados:

i. 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 IFRS. El vencimiento de los CBF impone una obligación de pago. IFRS 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.

ii. Clasificación del Fideicomiso como entidad de inversión - Como se menciona en la nota 4(e), 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.

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.

iii. 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 8.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

e) Presentación del estado de resultados

El Fideicomiso presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y se denomina "Estado de resultados", debido a que durante el ejercicio y el ejercicio inmediato anterior que se presenta para efectos comparativos, el Fideicomiso no generó Otros Resultados Integrales (ORI).

f) Presentación del estado de flujo de efectivo

El Fideicomiso presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

g) Negocio en Marcha

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, la pandemia ha afectado varios sectores sin embargo uno de los beneficiados es el industrial ya que el plan de negocios se basa en la venta de tierra para uso industrial el cual es utilizado por los clientes como almacenaje en puntos estratégicos de logística, algunas de los planes de la administración enfocados al aprovechamiento del entorno actual de sector se basan en lo siguiente:

Como se describe en la nota 2(b) se aprobó un periodo de 18 meses para concluir con la liquidación de activos a partir del 7 de julio de 2021, el cual consiste en realizar la monetización de los activos maximizando su valor mediante planes estratégicos que van en un simultaneo de venta orgánica, venta por proyecto o lote y venta total de activos, dichos planes ya se cuentan con compradores identificados y se encuentran en proceso de evaluación de venta.

(4) Resumen de las principales políticas contables-

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

(a) Nuevos requerimientos actuales:

La tabla a continuación enumera los cambios recientes a las normas que se adoptaran en los periodos anuales que comenzaron el 1o. de enero de 2021:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero del 2021	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia-Fase 2 (Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

Al 31 de diciembre de 2021, los nuevos requerimientos actuales no tienen impacto significativo en los estados financieros separados.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

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

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. enero del 2022	Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato (Enmiendas a la NIC 37)
	Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018-2020
	Propiedades, planta y equipo: Producto antes del uso previsto (Enmiendas a la NIC 16)
	Referencia al marco conceptual (Enmiendas a la NIIF 3)
1o. enero del 2023	Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Enmiendas a la NIC 1)
	NIIF 17 Contrato de seguro y enmiendas a la NIIF 17 Contrato de seguro
	Información a revelar sobre políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF No. 2)
	Definición de Estimaciones Contables (Enmiendas a la NIC 8)
Adopciones opcionales disponibles/ fecha de entrada en vigor diferida indefinidamente	Venta o aportación de activos entre un inversor y su Asociada o Joint Venture (Enmiendas de la NIIF 10 y la NIC 28)

No se espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros separados del Fideicomiso en periodos futuros.

(b) Ciclo operativo

El ciclo de operación de las actividades del Fideicomiso está representado por periodos de tiempo mayores a un año. En consecuencia, los estados de posición financiera, no se han clasificado en corto y largo plazo.

(c) 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.

(d) Instrumentos financieros

- i. Reconocimiento y medición inicial

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

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.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

ii. Clasificación y medición subsecuente

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 5.

iii. Bajas

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

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

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

iv. Compensación

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

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

(e) Consolidación de sociedades en acciones de proyectos

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 acciones en sociedades de proyectos a valor razonable 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 2021, 2020 y 2019 es el que se muestra a continuación:

Administrador / Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2021, 2020, 2019	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, S. A. P. I. de C. V. a su vez tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2021, 2020, 2019	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 Estado de México, 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.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2021, 2020, 2019	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 e Industriales en 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.
Pilba, S. A. de C. V. (antes 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.

(f) 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).

Los pagos a los Tenedores se realizarán conforme al contrato del Fideicomiso, dichas distribuciones se harán según lo determine el Fiduciario y que se cuente con efectivo Distribuible para pagar Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

Las Distribuciones del Fideicomiso estarán sujetas a que exista Efectivo Distribuible, el cual estará sujeto principalmente a las Distribuciones de la Sociedad Controladora en favor de sus accionistas y en términos de lo establecido en el contrato del Fideicomiso.

(g) 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.

(h) 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 en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso a recibirlos.

(i) Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros separados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

(j) Gasto de emisión

La entidad incurre en diversos tipos de costos cuando emite o adquiere sus instrumentos de patrimonio propio. Esos costos pueden incluir entre otros: los de registro y otras cuotas cobradas por los reguladores o supervisores, los importes pagados a los asesores legales, contadores y otros asesores profesionales, los costos de impresión y los derechos o impuestos del timbre relacionados, etc. Los costos de las transacciones de patrimonio se contabilizarán como una disminución del importe del mismo en la medida en que sean costos incrementales directamente atribuibles a la transacción de patrimonio, que se habrían evitado si ésta no se hubiera llevado a cabo.

(k) Honorario por desempeño inmobiliario

El honorario por desempeño inmobiliario se determina aplicando la "cascada de pagos", detallada en dicha nota, a los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios a la fecha de cada reporte, considerando entre otros elementos, como ahí se indica, las distribuciones previamente realizadas, el monto invertido del CKD y el retorno preferente, así como los valores razonables de las inversiones a la fecha de determinación. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la Administración determinó que no existe monto alguno relacionado a esta provisión.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Para propósitos de los estados separados 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 son clasificados como riesgo bajo. 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 separado de posición financiera.

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como se muestra a continuación:

	2021	2020	2019
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	\$ 683	585	1,130
Inversiones en valores	23	23	493
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 706	608	1,623

(6) Inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados-

El valor razonable de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos principalmente está representado por sus propiedades de inversión que están en operación y/o desarrollo que generarán ingresos y flujos de efectivo futuros para el Fideicomiso. En adición a dichas propiedades de inversión las sociedades de proyectos cuentan con otros activos y pasivos para su operación normal y cuyos valores contables se asemejan a sus valores razonables. Por lo anterior el valor razonable de la inversión en las sociedades de proyectos se ha considerado tomando en cuenta la totalidad de activos y pasivos de cada sociedad.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

Las inversiones en acciones en sociedades de proyectos 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.

- a. El valor razonable de las inversiones en sociedades de proyectos calificales al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 ascendió a \$3,205,371, \$3,195,597, y \$4,138,820; respectivamente los cuales se integran como se muestra a continuación.

		2021	2020	2019
Saldos al 1o. de enero	\$	3,195,597	4,138,820	4,126,259
Desinversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable		(4,053)	(41,283)	(80,974)
Ganancia (pérdida) en inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados		13,827	(901,940)	93,535
Saldos al 31 de diciembre	\$	3,205,371	3,195,597	4,138,820

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 2021, 2020 y 2019 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Valor razonable Nivel 3			Proyectos
	2021	2020	2019	
Desarrollos Sustentables del Arco, S. A. de C. V.	\$ 1,092,032	1,086,539	836,805	Desarrollos Sustentables ubicados en el Arco Norte
Implementación de Proyectos Industriales Sustentables Hidalgo, S. A. de C. V.	699,343	736,252	1,344,487	Implementación de Proyectos Industriales Sustentables ubicados en Hidalgo
Implementación de proyectos Industriales Sustentables GDL, S. A. de C. V.	630,408	621,831	1,051,020	Parque industrial ubicado en Jalisco
Desarrollos Urbanos e Industriales de Aguascalientes, S. A. de C. V.	89,679	89,515	48,084	Desarrollos Urbanos e Industriales ubicados en Aguascalientes
Pilba, S.A. de C.V. (antes Terreno Turístico de México, S. A. de C. V.)	633,508	620,338	783,038	Pilba (antes Terrenos Turísticos de México) ubicados en León
Artha Controladora, S. A. P. I. de C. V. (1)	60,401	41,122	75,386	Adquirir toda clase de acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.
Saldos al 31 de diciembre	\$ 3,205,371	3,195,597	4,138,820	

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

- (1) Representa el neto de las partidas monetarias de la empresa controladora de los proyectos mencionada a continuación, principalmente es efectivo.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 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 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 2021, 2020 y 2019.	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 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 2021, 2020 y 2019.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

Proyectos	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
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 prevaleciente fue del 10% en 2021 y 2020 y 11.5% en 2019 respectivamente.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Desarrollos Urbanos e Industriales ubicados en Aguascalientes	Enfoque comparativo de Mercado	El enfoque comparativo de Mercado fue el método utilizado para obtener el valor conclusivo del sujeto en 2021, 2020 y 2019, respectivamente.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Pilba (antes Terreno Turístico 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 2021, 2020 y 2019.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.

(7) Cuentas por pagar por comisiones de administración-

Corresponden principalmente a las cuentas por pagar por comisiones de administración que 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 son los mostrados a continuación.

	2021	2020	2019
Gasto durante el año	\$ -	39,142	47,939

EL importe total de las comisiones pactadas en el contrato del Fideicomiso fue cubierto en su totalidad el 20 de octubre de 2020, de acuerdo al contrato del Fideicomiso por un importe total de \$515,880.

(8) Instrumentos financieros-

a) Políticas contables significativas - Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la nota 5.

b) Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos - Las principales categorías de los instrumentos financieros son como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

	Nivel	2021	2020	2019
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 706	608	1,623
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados – Inversiones en acciones	3	3,205,371	3,195,597	4,138,820
Pasivos financieros				
Acreedores diversos		\$ 373	1,752	-

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 con 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 buscaría en todo caso 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) Riesgo de exposición a mercado- Riesgo de mercado Condiciones económicas desfavorables podrían limitar acceso a los mercados de capitales o de deuda. Una disminución en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que el Fideicomiso obtenga préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que el Fideicomiso proporcione una garantía colateral.

f) 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 4.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

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 3(e).

(9) Activos 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 2021, 2020 y 2019 se integra como sigue:

	Número de certificados		Importe
Aportaciones:			
Serie A	24,000,000	\$	2,412,247
Gastos de emisión			27,753
		\$	2,440,000

- b. El total del patrimonio del Fideicomiso asciende a:

		2021	2020	2019
Total de patrimonio al 31 de diciembre	\$	3,205,704	3,194,453	4,140,443

- 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 integra 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.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

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 de proyectos 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 de Proyecto 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.

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 de Fideicomiso; o (iii) en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación de patrimonio del Fideicomiso.

Los pagos que 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.

(10) 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 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.

(Continúa)



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

Estados financieros separados

(Miles de Pesos)

Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2021, 2020 y 2019 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

(11) Compromisos-

Hasta octubre de 2020, se tenía un contrato con el administrador, donde se establecía que éste último recibirá una contraprestación por administrar las inversiones sujetas a la colocación, así como del mantenimiento del fideicomiso emisor. El cálculo de dicha comisión se describe en la nota 4(g). El pago corresponde de este honorario era cubierto por las sociedades de inversión en las que el Fideicomiso tiene inversión.

(12) Autorización-

El 4 de mayo de 2022, Carlos Gutierrez Andreassen, Director General y Rafael Diaz, Director de Finanzas autorizó la emisión de los estados financieros separados adjuntos y sus notas.



Ciudad de México, a 4 de mayo de 2022.

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes:

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros separados de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687 (la “Emisora”) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público y cuento con la certificación vigente número 14826 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE que a continuación se mencionan:

Artículo 4.

- (i) Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la Firma o KPMG), la cual fue contratada por la Emisora para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros separados. La firma se ajusta a lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE.
- (ii) Tanto el Despacho como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 18326 expedido el 20 de marzo de 2014 y el del Despacho es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- (iii) Cuento con experiencia profesional de más de 20 años en labores de auditoría externa.

Continúa



Artículo 5.

- i. Soy independiente en términos del artículo 6 de la CUAE.
 - ii. No he sido expulsado ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
 - iii. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.
 - iv. 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, ni he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.
 - v. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como auditor externo independiente se requiera, por causas imputables a mi persona y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
 - vi. No he sido, ni tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687 o, en su caso, de sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan a la misma Emisora.
 - vii. No tengo litigio alguno pendiente con la Emisora o, en su caso, con sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan a la misma Emisora.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, el Despacho y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 7, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. El Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, el Despacho queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros separados de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687.



Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, el Socio y Director a cargo de la emisora, el Socio revisor de Calidad y el gerente de auditoría hemos intervenido en esa calidad en la auditoría de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687 por 1 año, comenzado desde el año 2021 y que el Despacho ha auditado a Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687 desde el ejercicio contable de 2021.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de esta y para información del Comité Técnico y a los Fideicomitentes , por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Andrea Marín Salguero', written over a horizontal line.

C.P.C. Andrea Marín Salguero
Socio

Ciudad de México, a 4 de mayo de 2022

Al Consejo de Administración

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687

De conformidad con el artículo 39 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687 (la “Emisora”) incluya como anexo en el Reporte Anual el informe de auditoría emitido con fecha 4 de mayo de 2022 sobre los estados financieros separados de la Emisora al 31 de diciembre de 2021 (los “Estados Financieros Separados”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Separados o del Informe de Auditoría Externa que al efecto presente la Emisora, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Muy atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Andrea Marin Salguero
Socio



C.P.C. Manuel Jiménez Lara
Representante legal