

MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, EN MI CARÁCTER DE PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “**ARTHACK 10**”, CELEBRADA EL 28 DE FEBRERO DE 2023 (LA “ASAMBLEA”), MISMOS QUE FUERON EMITIDOS POR THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ACTUALMENTE CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE) EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN NÚMERO F/00687 (SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO A ESTA FECHA EL “FIDEICOMISO”), AUTENTIFICO QUE EL EJEMPLAR QUE SE ACOMPAÑA A LA PRESENTE ES COPIA FIEL DEL ACTA QUE SE LEVANTÓ CON MOTIVO DE LA REFERIDA ASAMBLEA, LA CUAL CONSTA DE 5 (CINCO) HOJAS TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO. EL ANEXO CORRESPONDIENTE, QUE FORMAN PARTE INTEGRAMENTE DEL ACTA Y QUE DE IGUAL MANERA SE ACOMPAÑAN, SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

ANEXO “I” - LISTA DE ASISTENCIA.

3 (TRES) HOJAS TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO.

LA PRESENTE AUTENTIFICACIÓN SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 34, NUMERAL III, INCISO B) DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES.

CIUDAD DE MÉXICO, A 7 DE MARZO DE 2023

**PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA EN CARÁCTER DE  
REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES**



---

**MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.,  
MONEX GRUPO FINANCIERO  
LIC. JOSÉ DANIEL HERNÁNDEZ TORRES  
APODERADO**

**ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “ARTHACK 10”, EMITIDOS POR THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ACTUALMENTE CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE) EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00687, EN DONDE ARTHA OPERADORA, S.A. DE C.V., ACTÚA COMO FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR, Y ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V., ACTÚA COMO COINVERSIONISTA, CELEBRADA EL 28 DE FEBRERO DE 2023.**

---

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del día 28 de febrero de 2023, en el domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, que corresponde a las oficinas de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, institución que actúa como representante común (el “**Representante Común**”) de los tenedores (los “**Tenedores**”) de los certificados bursátiles fiduciarios, identificados con clave de pizarra “ARTHACK 10” (los “**Certificados Bursátiles**”), emitidos por The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de fiduciario (el “**Fiduciario**”) en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles núm. F/00687 de fecha 15 de octubre de 2010 (según el mismo ha sido modificado y/o reexpresado a esta fecha, el “**Contrato de Fideicomiso**” y/o el “**Fideicomiso**”), en el que Artha Operadora, S.A. de C.V., actúa en su carácter de fideicomitente y administrador (el “**Administrador**”), con la comparecencia de Artha Capital, S. de R.L. de C.V., quien actúa en su carácter de coinversionista (el “**Coinversionista**”), se reunieron las personas que se indican en la lista de asistencia que debidamente firmada se agrega a la presente acta como **Anexo I**, con el objeto de celebrar una asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles (la “**Asamblea**”), a la cual fueron previamente citados por el Representante Común mediante convocatoria publicada el día 20 de enero de 2023 en el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.) denominado “Emisnet” y el día 23 de enero de 2023 en el periódico “El Financiero”, de conformidad con la cláusula 9.3.2 del Fideicomiso, así como, con el macrotítulo que ampara la emisión de dichos Certificados Bursátiles (el “**Título**”). Los términos utilizados con mayúscula o mayúscula inicial distintos de nombres propios o vocablos de inicio de oración que no se encuentren expresamente definidos en la presente acta tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Fideicomiso y/o el Título.

Presidió la Asamblea el Representante Común de los Tenedores (el “**Presidente**”), representado por el licenciado José Daniel Hernández Torres y, por designación del Presidente, actuó como secretario de la misma el licenciado Luis Ángel Severo Trejo (el “**Secretario**”), quien se encontraba presente como invitado del Representante Común. Se contó asimismo con la presencia de los señores Juan Pablo Martínez Velasco, Begoña Apaolaza Sierra, José Luis Sierra Arce y Eduardo Vergara Brito todos ellos por parte del Administrador; del licenciado Ubaldo Chávez López por parte del Fiduciario; de la Lic. María Esther Limas Viramontes quien es el oficial de cumplimiento del Fideicomiso; del señor José Manuel Leyva López como invitado de uno de los Tenedores que se encontraban participando en la Asamblea y del licenciado Giovanni Pérez Betancourt como invitado del Representante Común. Adicionalmente se permitió con el consentimiento de la Asamblea, la participación vía remota a través de la plataforma *Microsoft Teams* de: (i) la licenciada Edith Adriana López Guarneros, por parte del Administrador; de los licenciados Emmanuel Alberto Montaña González, Karla Ivette Ruiz Barreto, Sarai Ramírez Morales, y María Elena Escobar Grajeda como invitados de ciertos Tenedores que se encontraban participando en la Asamblea y de la licenciada Mariana Barranco Escobar como invitada del Representante Común.

El Presidente designó como escrutadores al licenciado Luis Ángel Severo Trejo y al licenciado Giovanni Pérez Betancourt, quienes después de aceptar su cargo y de examinar las constancias entregadas por los asistentes y demás documentos exhibidos por los mismos para acreditar su personalidad, hicieron constar que se encontraban debidamente representados **20,947,945 (veinte millones novecientos cuarenta y siete mil novecientos cuarenta y cinco) Certificados Bursátiles** con derecho a voto, de un total de **24,400,000 (veinticuatro millones cuatrocientos mil) Certificados Bursátiles** que se encuentran actualmente en circulación, es decir, el **85.85% (ochenta y cinco punto ochenta y cinco por ciento)** de los referidos Certificados Bursátiles.

Acto seguido, el Presidente manifestó a los presentes que de la lista de asistencia y de la certificación formulada por los escrutadores, se desprende la existencia del *quorum* necesario para la instalación y celebración de la presente Asamblea, de conformidad con lo establecido en la cláusula 4.1, inciso (c) del Fideicomiso y el Título.

A continuación, el Presidente hizo notar la existencia de invitados por parte de los Tenedores, el Administrador y del Representante Común, sometiendo a consideración de los presentes su participación en la Asamblea, respecto a lo cual no hubo objeción alguna.

En virtud de lo anterior, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y, en consecuencia, válidos los acuerdos que en la misma se adopten, con lo cual estuvieron de acuerdo todos los participantes.

A solicitud del Presidente, el Secretario procedió a dar lectura al orden del día incluido en la publicación de la convocatoria correspondiente y que a la letra dice:

#### Orden del día

- I. **Propuesta, discusión y en su caso aprobación del Presupuesto de Desarrollo y Ventas y el Presupuesto de Administración que estará vigente para el año 2023. Acciones y/o resoluciones al respecto.**
- II. **Informe respecto del avance del Plan de Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula Cuarta de las bases de liquidación aprobadas en las Asambleas Generales de Tenedores del 7 de julio de 2021 y 25 de agosto de 2021 (las “Bases de Liquidación”). Acciones y/o resoluciones al respecto.**
- III. **Propuesta, discusión y en su caso aprobación para ampliar el Periodo de Liquidación, en términos de lo dispuesto en la Cláusula Cuarta, y demás aplicables de las Bases de Liquidación. Acciones y/o resoluciones al respecto.**
- IV. **Designación de delegados para que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.**

Una vez aprobado por unanimidad de los Tenedores presentes el orden del día transcrito con anterioridad se procedió a su desahogo en los términos descritos a continuación:

- I. **Propuesta, discusión y en su caso aprobación del Presupuesto de Desarrollo y Ventas y el Presupuesto de Administración que estará vigente para el año 2023. Acciones y/o resoluciones al respecto.**

En desahogo del primer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra a los representantes del Administrador, quienes con el apoyo de una presentación, que fue proyectada para el seguimiento de los presentes, y a través de la plataforma *Microsoft Teams* para las personas que se encontraban participando por medios digitales (la “**Presentación**”), la cual por contener información confidencial, no se agrega como anexo a la presente acta, sin embargo, un ejemplar de dicha Presentación queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su consulta, mencionaron que el Presupuesto de Desarrollo y Ventas y el Presupuesto de Administración (los “**Presupuestos**”) se mantuvieron sustancialmente en los términos de los Presupuestos aprobados para el ejercicio 2022, explicando que conforme a la presentación, el Presupuesto de Desarrollo y Ventas aprobado en 2022 pasó de \$ 37,227,580.00 (treinta y siete millones doscientos veintisiete mil quinientos ochenta pesos 00/100 M.N.) a la propuesta para el ejercicio 2023 de \$ 41,326,673.00 (cuarenta y un millones trescientos veintiséis mil seiscientos setenta y tres pesos 00/100 M.N.) para el ejercicio 2023, mientras que el Presupuesto de Administración aprobado en 2022 pasó de \$ 17,381,639.00 (diecisiete millones trescientos ochenta y un mil seiscientos treinta y nueve pesos 00/100 M.N.) a la propuesta para el ejercicio de 2023 de \$ 17,791,580.00 (diecisiete millones setecientos noventa y un mil quinientos ochenta pesos 00/100 M.N.)

En uso de la palabra, la Lic. María Esther Limas Viramontes, en su carácter de oficial de cumplimiento, solicitó al Administrador incluir dentro de los Presupuestos presentados los conceptos desglosados de “Gastos Administrativos” y “Gastos de Nómina” se pudieran incluir en el desglose que se presentó en los Presupuestos iniciales, los representantes del Administrador manifestaron que en los próximos Presupuestos que se presenten a la aprobación de la Asamblea de Tenedores serán desglosados los conceptos solicitados por el oficial de cumplimiento.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente:

### **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se aprueba el Presupuesto de Desarrollo y Ventas y el Presupuesto de Administración para el año 2023, 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.

### **II. Informe respecto del avance del Plan de Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula Cuarta de las bases de liquidación aprobadas en las Asambleas Generales de Tenedores del 7 de julio de 2021 y 25 de agosto de 2021 (las “Bases de Liquidación”). Acciones y/o resoluciones al respecto.**

En desahogo del segundo punto del orden del día, el Presidente cedió nuevamente la palabra a los representantes del Administrador, quienes con apoyo de la Presentación, informaron sobre las estrategias de salida y avances que se tenían contempladas para llevar a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, y dentro de las cuales se encuentra contemplada la Desinversión del portafolio “Roma Prime” misma que fue aprobado en la Asamblea de Tenedores de fecha 22 de agosto de 2022. Asimismo, presentaron un resumen de los montos de cada estrategia para cada uno de los proyectos que están en proceso de Desinversión con las cantidades estimadas, las distribuciones que se lograrían en dicho caso y el calendario de tiempos estimado.

Acto continuo, el Secretario preguntó a los participantes si existían dudas y/o comentarios en relación con el presente punto del orden del día, a lo que ningún Tenedor manifestó tener alguna duda y/o comentario respecto lo anterior.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día la Asamblea, con la conformidad de la totalidad de los Tenedores presentes adoptó, el siguiente:

### **ACUERDO**

**SEGUNDO.** Se toma conocimiento del avance del Plan de Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, 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.

### **III. Propuesta, discusión y en su caso aprobación para ampliar el Periodo de Liquidación, en términos de lo dispuesto en la Cláusula Cuarta, y demás aplicables de las Bases de Liquidación. Acciones y/o resoluciones al respecto.**

En desahogo del tercer punto del orden del día, el Presidente cedió nuevamente la palabra a los representantes del Administrador, quienes con apoyo de la Presentación, sugirieron a la Asamblea que la ampliación del Periodo de Liquidación se otorgase por 13 meses, a efecto de que el mismo concluyera hasta el mes de febrero de 2024,

lo anterior dados los posibles inconvenientes que pudieran presentar los Tenedores, en caso de que la Asamblea se celebrase en la primera semana de enero. Al respecto, el invitado de uno de los Tenedores, comentó que derivado de las autorizaciones de sus órganos internos, el Tenedor únicamente podría emitir un voto a favor de una extensión del Periodo de Liquidación por un periodo de 12 (doce) meses, conforme se propuso originalmente por el Administrador, en el entendido, que dicho plazo correrá a partir de la fecha en que concluyó el Periodo de Liquidación que establecen las Bases de Liquidación, derivado de lo anterior, el Administrador estuvo de acuerdo en someter la propuesta de extensión del referido Periodo de Liquidación, por un periodo de 12 meses a partir de la terminación del Periodo de Liquidación contemplado en las Bases de Liquidación.

Tomando de nueva cuenta el uso de la palabra, el referido invitado de uno de los Tenedores, manifestó que para efectos de emitir su voto en favor de la ampliación del Periodo de Liquidación, requeriría que el Fiduciario, el Administrador y el Representante Común, suscribieran un documento, donde manifiesten que derivado de la aprobación de la presente Asamblea, reconocían que el Periodo de Liquidación Ampliado con forme las Bases de Liquidación, tendría efectos a partir del 8 de enero de 2023 y hasta el 7 de enero de 2024 el "**Documento**"). Al respecto, el Presidente preguntó a los Tenedores presentes si conforme a dicha propuesta, estaría la Asamblea conforme en sujetar el acuerdo respectivo a la suscripción del mencionado Documento, con lo cual estuvieron conformes los Tenedores.

Acto continuo, el Presidente preguntó a los participantes si existían dudas y/o comentarios adicionales en relación con el presente punto del orden del día, a lo que ningún Tenedor manifestó tener alguna duda y/o comentario respecto lo anterior.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día y no habiendo comentarios por parte de los Tenedores, la Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**TERCERO.** Se aprueba la ampliación del Periodo de Liquidación, con efectos a partir del 8 de enero de 2023, y por un periodo de 12 meses, es decir hasta el 7 de enero de 2024, lo anterior sujeto a la suscripción del Documento por parte del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común.

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

#### **IV. Designación de delegados para que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.**

En desahogo del último punto del orden del día, el Presidente expresó a la Asamblea la conveniencia de designar delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen, de ser necesario o conveniente, los acuerdos adoptados en la presente Asamblea.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**CUARTO.** Se designan 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, José Antonio Guerrero Luna, Mariel Martínez Chávez, Jesús Abraham Cantú Orozco, Luis Ángel Severo Trejo, Giovanni Pérez Betancourt, Mariana Barranco Escobar 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.

Una vez desahogados los asuntos considerados en el orden del día y no habiendo otro asunto que tratar en dicho orden del día, se dio por terminada la presente Asamblea siendo las 12:47 horas, levantándose la presente acta, la cual fue leída, aprobada y firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

Se hace constar que durante el tiempo en que se desarrolló la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminación, estuvieron presentes todas y cada una de las personas que intervinieron en ella, reuniéndose en todo momento el *quorum* de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

Presidente  
El Representante Común



---

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
Monex Grupo Financiero  
Lic. José Daniel Hernández Torres  
Apoderado

Secretario



---

Lic. Luis Ángel Severo Trejo

La presente hoja de firmas corresponde al acta levantada en virtud de la Asamblea de Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios, identificados con clave de pizarra "ARTHACK 10", emitidos por The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de fiduciario), celebrada el 28 de febrero de 2023, la cual consta de 5 (cinco) páginas incluyendo la presente y sin considerar sus Anexo.

# Anexo I

**Lista  
de  
Asistencia**