

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	52
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	54
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	56
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos	57
[510000] Estado de flujos de efectivo, método directo.....	58
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual.....	60
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior	61
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto	62
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos.....	65
[800500] Notas - Lista de notas	66
[800600] Notas - Lista de políticas contables	71
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	76

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

Comentarios de la gerencia

Descripción de la compañía (Fideicomitente)

El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora S.A. de C.V. ("Artha"), colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00964 por un monto de MXN 754 mm. Divididos en MXN 553 mm correspondientes a la Serie "A" y MXN 201 mm correspondientes a las Serie "B".

Posteriormente, el 6 de diciembre de 2013, el Fideicomiso realizó una reapertura para la Serie "B" por MXN 104 mm. El 16 de julio de 2014 se realizó una primera llamada de capital por un monto de MXN 415 mm. El 25 de noviembre de 2014 se realizó una segunda llamada de capital por un monto de MXN 415 mm. El 15 de abril de 2015 se realizó una tercera llamada de capital por un monto de MXN 391 mm. El monto total de la emisión de certificados bursátiles originales y adicionales es de MXN 553 mm correspondientes a la Serie "A" y MXN 1,526 mm para la Serie "B".

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (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 Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (viii) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; (ix) 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 (x) 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.

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

La actividad principal de Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. será originar, desarrollar y/o adquirir, comercializar y operar (i) toda clase de Inmuebles; y (ii) toda clase de proyectos inmobiliarios en México.

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

Integración de portafolio

Paseo Ventura

Paseo Ventura se encuentra ubicado en el municipio de Ecatepec de Morelos que forma parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Paseo Ventura se localiza en los entornos comerciales más interesantes de Ecatepec a un costado de Centro las Américas, esta propiedad cuenta con 24,382m2 de ABR.

Pasaje Ferrería

El desarrollo fue vendido en el mes de diciembre 2023.

Terrazas Arenal

Centro de entretenimiento y servicios con un diseño arquitectónico abierto ubicado al sur de la Ciudad de México, en el límite entre las delegaciones Tlalpan y Xochimilco, sobre la calle de Arenal en las cercanías del Club Alemán. Dentro de la zona de influencia se encuentran zonas residenciales de alto nivel adquisitivo, además de que existen diversas barreras físicas que generan que exista poca competencia dentro de la zona de influencia. El proyecto cuenta con un área bruta rentable ("ABR") de 10,610 m2 y se encuentra anclado principalmente por tiendas de servicio, restaurantes, gimnasio y cafetería.

Grand Hyatt Playa del Carmen

Grand Hyatt Playa del Carmen Resort inició operaciones el 15 de junio de 2015, siendo el primer hotel de una marca internacional en llegar con un plan europeo a la Riviera Maya. La propiedad es reconocida por su variedad de servicios para los clientes, incluyendo el alojamiento amplio, opciones gastronómicas locales, 1,500 metros cuadrados de espacio multifuncional para eventos y el galardonado Cenote Spa. El Grand Hyatt Playa del Carmen Resort está espectacularmente situado en un tramo de 460 pies de playa Mamitas, la playa más popular de Playa del Carmen y cuenta con 314 habitaciones.

Villa Del Mar

Villa del Mar es el primer proyecto de usos mixtos en el estado de Veracruz. tendrá un centro comercial de 14 mil 741 metros cuadrados, distribuido en 3 niveles, alojará tiendas como Cinépolis, Sports World, Toks, Italianis y Starbucks. También contará con una torre de oficinas y un hotel AC by Marriott, que contará con 180 habitaciones.

El Centro Comercial fue inaugurado el 8 de noviembre de 2024.

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

No Aplica.

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

No Aplica.

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

Las medidas de rendimiento son analizadas por el valuador independiente, el cual certifica el valor de los activos, tomando como base el análisis de valuación, es aplicado el método de valor razonable de acuerdo las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estructura de la operación [bloque de texto]

El propósito de la operación es llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles entre el público inversionista. El fideicomiso emitirá y colocará entre el gran público inversionista dos series de Certificados Bursátiles, la Serie A y la Serie B. Los Certificados Bursátiles Serie A se emitirán conforme al Fideicomiso y será, pagados en su totalidad por los Tenedores de las Series A en la Fecha de Emisión Inicial. Los Certificados Bursátiles Serie B se emitirá, conforme al Fideicomiso y al Acta de Emisión por medio de un esquema de Llamadas de Capital y será, por los Tenedores Serie B. Los Certificados Bursátiles son valores cuyo rendimiento se encuentran vinculados a activos subyacentes que otorgan derechos sobre sus frutos o productos, dichos valores no confieren a sus Tenedores el derecho a recibir alguna cantidad por concepto de principales e intereses, tal y como se explica en el siguiente párrafo.

Tanto los Certificados Bursátiles Serie A como los Certificados Bursátiles Serie B otorgan los mismos derechos a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B, respectivamente. Los Certificados Bursátiles incorporan en favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en las Distribuciones del Fideicomiso en forma proporcional a su tenencia, las cuales serán recibidas por el Fiduciario en forma de Dividendos o Rendimientos según corresponda, quien a su vez, dependiendo de los resultados de los Proyectos, recibirá dividendos u otras distribuciones (incluyendo reducciones de capital) de acuerdo a su participación en el capital social de las Sociedades de Proyecto o de los Fideicomisos de Proyecto, en su caso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos.

Las características de los Certificados Bursátiles y la estructura bajo la cual será, emitidos, tienen como consecuencia que su comportamiento se encuentre sujeto al desempeño de los Proyectos que se realicen a través de los Vehículos de Inversión.

Todas las cantidades que se lleguen a distribuir bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existente en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna, de esta manera no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.

El Fideicomiso constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir de forma directa el monto Invertible en la realización de los Proyectos a través de las Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión, tal y como se describe a continuación:

Una vez realizada la Emisión Inicial y colocación de los Certificados Bursátiles, el Coinversionista y el Fiduciario constituirá la Sociedad Controladora.

Durante el Periodo de Inversión o durante la Extensión del Periodo de la Inversión, el Co-inversionista y el Fiduciario llevarán a cabo las Aportaciones del Co-inversionista y las Aportaciones del Fideicomiso, respectivamente, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Co-inversión.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario contratará a Artha Desarrolladora como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión y administración de dichas inversiones y la identificación e implementación de Desinversiones. La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrados, según sea el caso, podrán, cuando así se requiera en términos del Contrato de Fideicomiso o de la legislación aplicable, aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para la realización de los Proyectos, a través de Vehículos de Inversión, en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión o, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión.

La Sociedad Controladora deberá destinar los recursos recibidos al Vehículo de inversión que corresponda. A su vez, los Vehículos de Inversión destinarán los recursos recibidos a las Inversiones para realizar cada Proyecto.

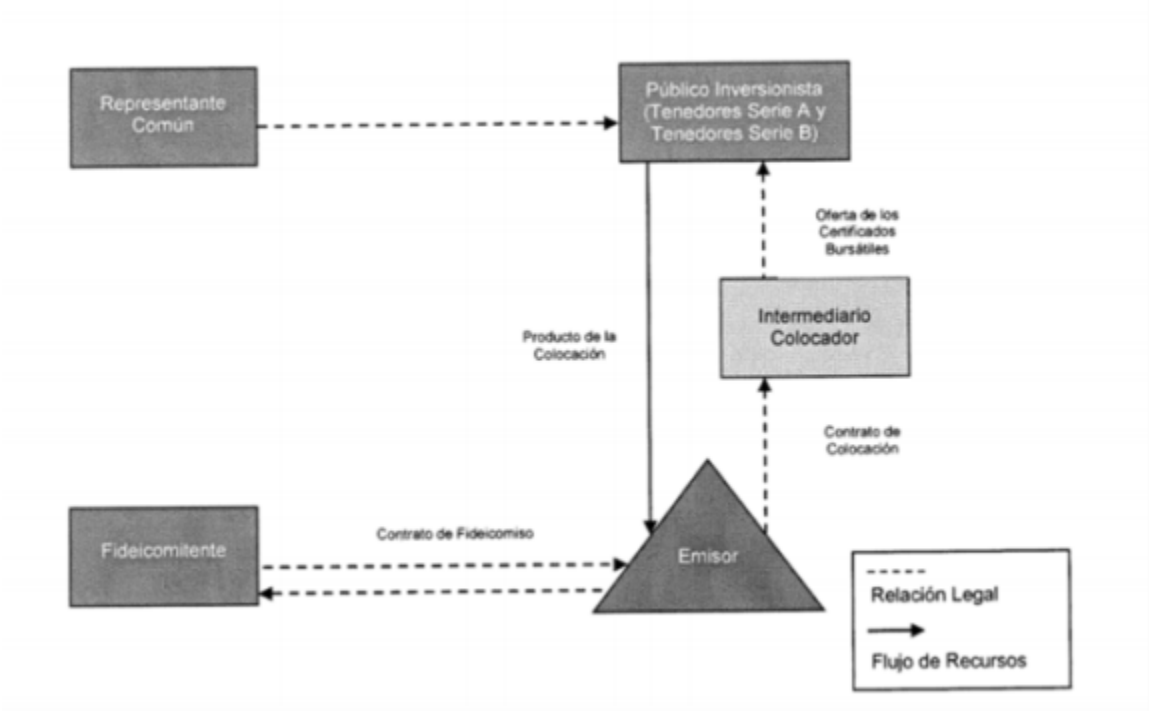
La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso podrán obtener financiamiento por parte de Personas distintas al Fiduciario y a la Sociedad Controladora, según sea el caso, con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso y los Límites de Apalancamiento.

La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión podrán gravar o constituir una garantía sobre los activos que correspondan al Proyecto respectivo, hasta por un monto equivalente al 65.0% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto; en el entendido, que para cualquier deuda que se contrate para refinanciar deudas existentes se podrá gravar o constituir una garantía sobre los activos del Proyecto hasta por un monto equivalente al 65.0% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado de dicho Proyecto y dicha deuda no será considerada para el cálculo del Límite de Apalancamiento.

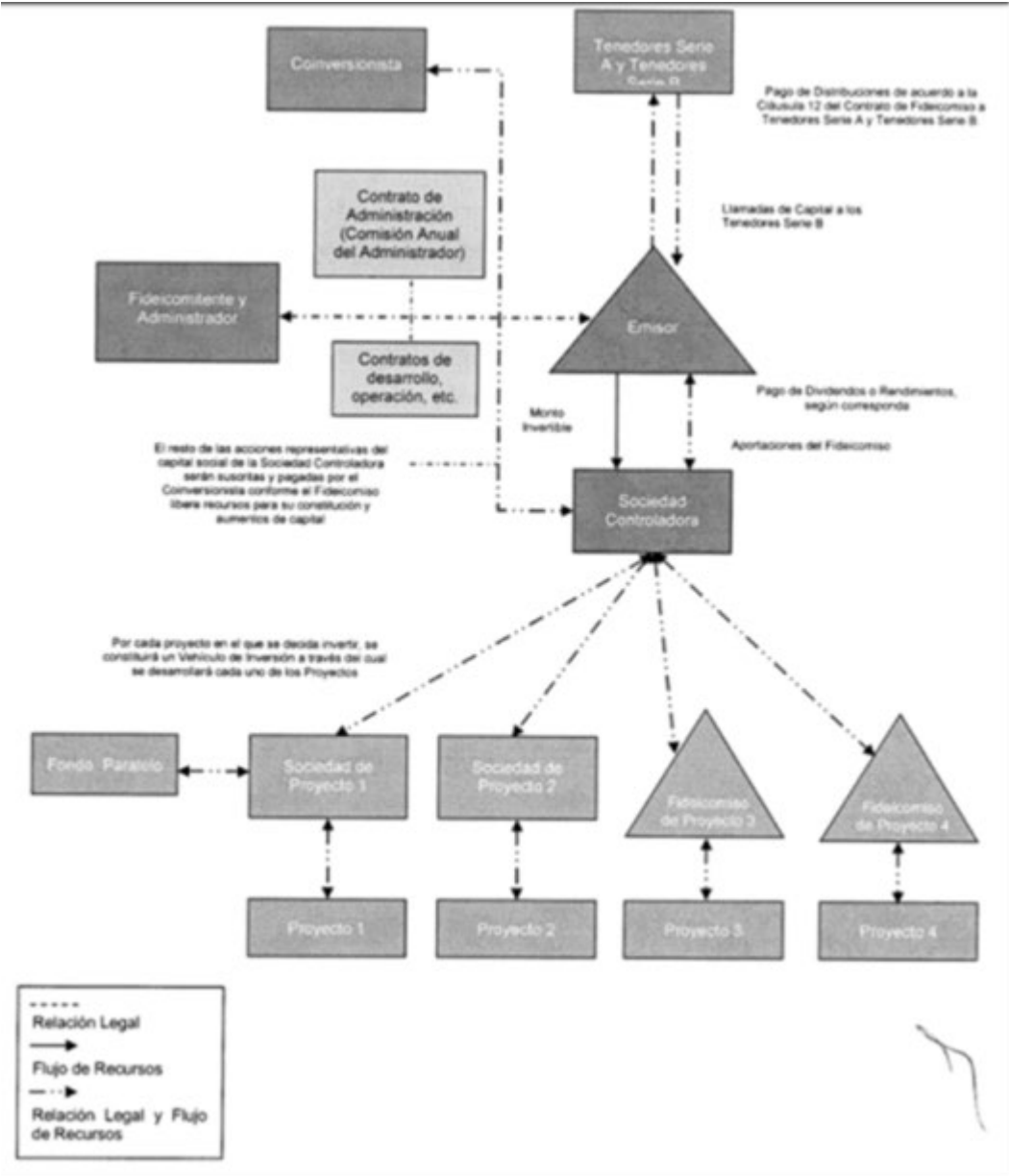
El objetivo de los Proyectos y de la inversión en el capital de la Sociedad Controladora e indirectamente en los Vehículos de Inversión consiste en la originación, desarrollo y/o adquisición, comercialización y operación de inmuebles en arrendamiento en México, los cuales estarán destinados a uso comercial, de oficinas, industrial y de uso mixto en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador. Los ingresos netos derivados del arrendamiento de los inmuebles serán canalizados en forma de dividendos, reducciones o cualquier otra manera a la Sociedad Controladora, y ésta a su vez, distribuirá Dividendos o Rendimientos a sus accionistas.

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

Al momento de la Emisión Inicial:



Durante la vida de la Emisión:



Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos

Contratos y Acuerdos Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos

Salvo que se indique lo contrario en este documento, los términos con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso F/00964 constituido el 8 de octubre de 2013 en el Fiduciario The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple (actualmente CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple).

El 11 de octubre de 2013 el Fiduciario llevó a cabo la emisión de 8,582 certificados Bursátiles, sin expresión valor nominal. El monto total de la emisión es de \$2,078,750,000 (Dos mil setenta y ocho millones setecientos cincuenta mil 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 a Corto Plazo”. Estas han generado intereses por \$3,039 pesos 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 2024 que lo acompañan.

El efectivo, inversiones e intereses de los últimos cinco trimestres, se muestran a continuación:

	4Q 2024	3Q 2024	2Q 2024	1Q 2024	3Q 2023
Efectivo e inversiones en valores	266,767	331,837	327,512	320,800	351,142
Inversiones permanentes	1,035,244,297	1,104,453,890	1,079,844,327	987,685,152	1,209,079,660
Intereses ganados	3,039	4,473	4,114	4,146	3,868

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

Desempeño de los activos

Los flujos generados durante el periodo reportado, como producto de las inversiones en los bienes es \$3,039.

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 no se realizaron pagos al Comité Técnico Independiente.

Composición de la totalidad de los activos

Los activos se componen como se indica a continuación:

Proyecto	4Q 2024	3Q 2024	2Q 2024	1Q 2024	3Q 2023
Efectivo e Inversiones en valores	266,767	331,837	327,512	320,800	351,142
Inversiones permanentes	1,035,244,297	1,104,453,890	1,079,844,327	987,685,152	1,209,079,660
Grand Hyatt Playa del Carmen	626,950,271	658,418,671.00	617,352,407.00	517,370,939.00	570,742,586.00

Plaza Arenal	164,985,460	171,010,518.00	170,176,406.00	156,021,248.00	143,201,096.00
Terrazas Kukulkán			-	-	-
Pasaje Ferrería			-	-	55,881,108.00
Paseo Ventura	102,134,330	93,026,343.00	91,861,613.00	92,733,949.00	77,498,034.00
Villa del Mar	230,139,703	207,935,148.00	214,132,092.00	224,213,494.00	363,228,216.00
Artha Controladora III	(88,965,467)	(25,936,790)	(13,678,191)	(2,654,478.00)	(1,471,380)
Total del Activo	1,035,244,297	1,104,785,727	1,080,171,839	988,005,952	1,209,430,802

Variación en saldo y en número de los activos

La integración de las variaciones en los activos es la siguiente:

Proyecto	Saldo Final al 3Q 2024	Variación	Saldo Final al 4Q 2024
Grand Hyatt Playa del Carmen	658,418,671	(31,468,400)	626,950,271
Plaza Arenal	171,010,518	(6,025,058)	164,985,460
Paseo Ventura	93,026,343	9,107,987	102,134,330
Villa del Mar	207,935,148	22,204,555	230,139,703
Artha Controladora III	(25,936,790)	(63,028,677)	(88,965,467)
Inversiones permanentes	1,104,453,890	69,209,593	1,035,244,297

Las variaciones se deben principalmente a:

I.Fluctuación cambiaria.

II.Mayor plazo de expectativas de recuperación por impacto COVID y aumento en ocupación hotelera.

Durante el periodo no existieron movimientos relevantes que mencionar.

Estado de los activos por grado o nivel de incumplimiento

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 F/00964.

Desempeño de los valores emitidos

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024 no se han realizado pagos a tenedores.

A continuación, se detalla el número de certificados y el importe:

	Número de certificados	Importe
Aportaciones:		
Serie A	552,900	552,900
Serie B	1,525,850	1,525,850
	2,078,750	2,078,750

Resumen del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo No. F/00964

- (1)Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. en su carácter de Fideicomitente y administrador (el “administrador” o el “fideicomitente”) representada en este acto por los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen; y
- (2)The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario (el “fiduciario”) representado en este acto por su delegado fiduciario Rosa Adriana López Jaimes Figueroa; con la comparecencia y acuerdo de:
- (3) Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División fiduciaria como representante común (el “representante común”) representado en este acto por su delegado fiduciario maría del Carmen Mozas Gómez; y
- (4)Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como coinversionista (el “coinversionista”) representado en este acto por los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen.

El Fideicomitente constituye en este acto un Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles, para la realización de los fines que más adelante se detallan, mediante el cual transmite los bienes que más adelante se señalan y designa al Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso. En este acto, el Fiduciario acepta el cargo de fiduciario de este Fideicomiso y protesta su fiel desempeño. Las Partes convienen en identificar el presente Fideicomiso que en este acto se constituye con el número “F/00964” (F diagonal cero cero nueve seis cuatro).

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

- la Aportación Inicial del Fideicomitente;
- el Monto Total de la Emisión;
- 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) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B;
- (g) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;
- (h) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otra documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión;
- (i) 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
- (j) 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.

Objetivo de las Inversiones

El Fideicomiso tiene como objetivo principal realizar las Aportaciones del Fideicomiso, a efecto que la Sociedad Controladora, con las Aportaciones a la Sociedad Controladora, realice a través de los Vehículos de Inversión, Inversiones con apego a los Porcentajes de Coinversión para uno o más de cualquiera de los siguientes fines la originación, desarrollo y/o adquisición, comercialización y operación de Inmuebles en arrendamiento en México, los cuales estarán destinados a uso comercial, de oficinas, industrial y de usos mixtos en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador (los “Proyectos”).

Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el presente Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) para Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión, sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión calculado con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones 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; se requerirá, en adición a la autorización escrita del Comité Técnico, la autorización escrita de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse (los “Niveles de Autorización de Proyectos”).

Constitución de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión

(a) A solicitud por escrito del Administrador, el Fiduciario deberá comparecer conjuntamente con el Coinversionista ante el notario que el Administrador le señale para constituir la Sociedad Controladora y suscribir y pagar, según sea el caso, las Acciones Serie B del capital social suscrito y pagado de la Sociedad Controladora que el Administrador le indique. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tomará recursos de las Cuentas de Inversiones para aportarlos a la Sociedad Controladora conforme a las proporciones que por escrito le señale el Administrador y en términos de lo establecido en la Cláusula 11.6 (a) anterior y los términos establecidos en la propia instrucción. (b) A solicitud por escrito del Administrador, la Sociedad Controladora deberá comparecer conjuntamente con el Coinversionista ante el notario que el Administrador le señale para constituir, según sea el caso, el Vehículo de Inversión correspondiente y suscribir y pagar las acciones del capital social que el Administrador le indique o adquirir los derechos fideicomisarios correspondientes. Asimismo, a solicitud del Administrador, la Sociedad Controladora deberá comparecer a otorgar los poderes necesarios (incluyendo sin limitar, facultades para actos de dominio, actos de administración, pleitos y cobranzas, así como facultades para girar, emitir, aceptar, endosar, otorgar y avalar títulos de crédito; y cualesquier otra necesaria a juicio del Administrador) para que el Administrador o las personas que éste designe, cumplan con las funciones establecidas en el presente Fideicomiso, el Contrato de Administración, y en su caso, los contratos de administración celebrados con los Fondos Paralelos. El Coinversionista suscribirá y pagará únicamente una acción de las Sociedades de Proyecto para efectos de cumplir con los requisitos establecidos en la Ley General de Sociedades Mercantiles, en caso de que no haya otro accionista o socio distinto de la Sociedad Controladora; la Sociedad Controladora suscribirá y pagará el resto de las acciones o partes sociales representativas del capital social de dicha Sociedad de Proyecto.

Órganos corporativos de la Sociedad Controladora

La Sociedad Controladora contará con los siguientes órganos:

(a) Asamblea de Accionistas. Los Accionistas de la Sociedad Controladora serán titulares de acciones de distintas series. Las acciones propiedad del Fideicomiso serán acciones Series B, de voto limitado, mientras tanto las acciones propiedad del Coinversionista serán acciones Serie A con plenos derechos de voto.

(b) Consejo de Administración. Respecto de su derecho para designar miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora el Fiduciario y los Tenedores se regirán conforme a lo establecido en la Cláusula 14.1.3 del presente Contrato, en el entendido que los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares indirectos (a través de su tenencia de Certificados Bursátiles) del 10% (diez por ciento) o más de las Acciones Serie B propiedad del Fideicomiso, tendrán derecho a designar a un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora conforme a lo establecido para dichos efectos en los estatutos sociales de dicha sociedad, en el entendido además que el Consejo de Administración de la Sociedad Controladora deberá estar integrado por los mismos miembros que integren el Comité Técnico.

El Consejo de Administración tendrá las facultades establecidas al efecto por los estatutos sociales de la Sociedad Controladora.

(c) Las sesiones del Consejo de Administración se llevarán a cabo con la periodicidad que sea necesaria para su correcto funcionamiento, pero en todo caso se llevarán a cabo por lo menos una vez al año.

(d) La persona que actuará como auditor de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión será el Auditor Externo.

Responsabilidad Fiduciaria

El Fiduciario en todo momento actuará conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y en las disposiciones aplicables, en el entendido que el Fiduciario no podrá llevar a cabo ningún acto o realizar cualesquier operaciones en condiciones y términos contrarios a la legislación aplicable, sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

El Fiduciario no será responsable de:

- (a) Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el presente Fideicomiso;
- (b) Los actos que realice en cumplimiento de los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en este Contrato;
- (c) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones por escrito del Comité Técnico;
- (d) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones por escrito del Representante Común;
- (e) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones por escrito del Administrador;
- (f) Cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso, y
- (g) Hechos, actos y omisiones directas del Representante Común, del Fideicomitente o de terceros que impidan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Resumen del Contrato de Prestación de Servicios de Administrador

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 2013 (EL “CONTRATO”), CELEBRADO ENTRE ARTHA CONTROLADORA III, S.A.P.I. DE C.V. (EL “CLIENTE”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMAÍN AHUMADA ALDUNCIN Y CARLOS GUTIERREZ ANDREASSEN; ARTHA DESARROLLADORA, S.A. DE C.V. COMO ADMINISTRADOR (EL “ADMINISTRADOR”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMAÍN AHUMADA ALDUNCIN Y

CARLOS GUTIE'RREZ ANDREASSEN Y THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIO'N DE BANCA MU'LTIPLE, EN SU CARA'CTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NU'MERO F/00964 (EL "FIDUCIARIO") REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ROSA ADRIANA LO'PEZ JAIMES FIGUEROA CON LA COMPARECENCIA DE ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V. (EL "COINVERSIONISTA") REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMA'N AHUMADA ALDUNCIN Y CARLOS GUTIE'RREZ ANDREASSEN; DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLA'USULAS:

ANTECEDENTES

I. El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora, S.A. de C.V., como fideicomitente y Administrador y The Bank of New York Mellon, S.A., Institucio'n de Banca Mu'ltiple, como Fiduciario, con la comparecencia de Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como el Coinversionista y Deutsche Bank Me'xico, S.A., Institucio'n de Banca Mu'ltiple, Divisio'n Fiduciaria como Representante Comu'n de los Tenedores celebraron un Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el nu'mero F/00964 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso"), cuyo fin es, entre otros, que el Fiduciario emita ciertos certificados bursa'tiles fiduciarios a ser colocados entre el gran pu'blico inversionista a trave's de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., asi' como llevar a cabo todas y cada una de las actividades y cumplir con cada una de las obligaciones descritas en el propio Contrato de Fideicomiso. Una copia del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Contrato como Anexo A.

II. El presente Contrato se celebra de conformidad con lo dispuesto en el inciso (s) de la Cla'usula 5 del Contrato de Fideicomiso.

CLA'USULAS

PRIMERA. Te'rminos Definidos e Interpretacio'n. Salvo que se encuentren definidos en el presente Contrato, todos los te'rminos en mayu'scula inicial utilizados en este Contrato tendra'n el significado que se les atribuye respectivamente en el Fideicomiso.

Los te'rminos definidos en el presente Contrato, aplicara'n tanto a la forma singular como al plural de dichos te'rminos. Cuando el contexto asi' lo requiera, cualquier pronombre incluire' la forma masculina, femenina o neutral correspondiente. Salvo que el contexto requiera lo contrario, todas las referencias a cla'usulas, pa'rrafos, incisos o numerales se entendera'n como referencias a las cla'usulas, pa'rrafos, incisos o numerales de este Contrato. Se entendera' que las palabras (i) "en el presente", "del presente", "conforme al presente" "ma's adelante en el presente" y palabras de significado similar, hacen referencia a este Contrato en su conjunto y no a alguna cla'usula, seccio'n, pa'rrafo, inciso o numeral en particular del Contrato; y (ii) "incluyen", "incluye" e "incluyendo" van seguidas de la frase "sin limitacio'n alguna", salvo que se establezca expresamente lo contrario.

Asimismo, referencias a (1) cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, segun el mismo sea modificado, ya sea total o

parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y (2) cualquier ley, norma o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma o reglamento que los sustituya.

SEGUNDA. Nombramiento del Administrador, Aceptación del Administrador, Deberes de lealtad y diligencia. El Fiduciario y el Cliente en este acto nombran al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario y el Cliente, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, así como las obligaciones y prestación de servicios enumerados conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en el presente Contrato, incluyendo sin limitación (i) la selección y aprobación de los Terrenos o propiedades; (ii) la selección y aprobación de las Inversiones a ser realizadas por los Vehículos de Inversión; (iii) la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Terrenos para su desarrollo; (iv) la selección y aprobación de las construcciones a ser realizadas sobre los Terrenos; (v) la supervisión y coordinación de los esfuerzos para llevar a cabo la renta de los Inmuebles y la cobranza de los mismos; y (vi) la administración de cada una de las Inversiones.

El Administrador y los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Contrato de Fideicomiso y a las Inversiones que realice el Fiduciario del Fideicomiso. Adicionalmente los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador no deberán de contar con antecedentes penales.

Los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador deberán dedicar durante el Periodo de Inversión el tiempo suficiente y necesario a los asuntos del Fideicomiso para cumplir con sus obligaciones y deberes como Equipo Ejecutivo del Administrador y se abstendrán de establecer fondos que representen una competencia directa al Fideicomiso, según lo determinen los Miembros Independientes del Comité Técnico. Al efecto dichos miembros firmarán una carta mediante la cual se obliguen, entre otras cosas, a atender principalmente los asuntos del Fideicomiso, sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al presente como Anexo B.

TERCERA. Comisión por Administración. Como contraprestación por los servicios prestados el Cliente pagará al Administrador, quien tendrá derecho a recibir una comisión anual equivalente a (i) durante el Periodo de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso) 1.5% (uno punto cinco por ciento), más el impuesto al valor agregado correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, lo que resulte mayor entre (a) \$20'000,000.00 (veinte millones de Pesos 00/100 M.N.) anuales más el IVA correspondiente; y (b) al 1.5% (uno punto cinco por ciento) anual más el impuesto al valor agregado correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo) (la "Comisión Anual del Administrador").

La Comisión Anual del Administrador será pagada por el Coinversionista y por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en forma proporcional a sus Aportaciones a la Sociedad Controladora. La

parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador será pagadera con los recursos derivados de la Cuenta de Reserva para Gastos y/o, en su caso, con los recursos que el Administrador determine deban utilizarse para dichos efectos. En su caso, la Comisión Anual del Administrador podrá ser pagada por la Sociedad Controladora con los recursos provenientes de las Desinversiones.

La Comisión Anual del Administrador será pagadera de manera mensual o trimestral por adelantado, a elección del Administrador. El Administrador se obliga a devolver la parte proporcional de la Comisión Anual del Administrador que no hubiere devengado en virtud de que sea sustituido o que el Fideicomiso se extinga.

Previo a la fecha de pago de la Comisión Anual del Administrador, los recursos correspondientes serán liberados de la Cuenta de Reserva para Gastos, a la Sociedad Controladora (mediante una aportación de capital, en la proporción que corresponde al Fideicomiso) para que la Sociedad Controladora sea quien pague al Administrador la Comisión Anual del Administrador.

Adicionalmente, el Cliente deberá pagar aquellas contribuciones que se causen como consecuencia de la prestación de los servicios objeto de este Contrato, incluyendo el correspondiente IVA.

CUARTA. Sustitución del Administrador. (a) El Administrador podrá ser removido por la Asamblea de Tenedores sin causa, de conformidad con, y sujeto a lo previsto en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Administrador sea removido por los Tenedores sin causa, el Administrador y el Coinversionista tendrán los derechos que se señalan en dicha Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso.

(b) En caso de que el Administrador incurra en un Evento de Sustitución, el Administrador podrá ser destituido de su encargo como administrador del Fideicomiso, siguiéndose el procedimiento de sustitución establecido en el Contrato de Fideicomiso.

En los supuestos descritos en los incisos (a) y (b) anteriores, en tanto no sea nombrado y entre en funciones un administrador sustituto el Administrador seguirá desempeñando sus funciones en términos del presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que durante dicho periodo el Administrador no podrá autorizar ninguna Inversión o incurrir en compromisos económicos sustanciales sin el consentimiento previo del Comité Técnico.

(c) En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso, la remoción del Administrador sólo surtirá efectos a partir de la fecha en la que (i) un administrador sustituto (el “Administrador Sustituto”) haya sido designado en una Asamblea de Tenedores de conformidad con los Documentos de la Operación, y (ii) dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de prestación de servicios de administración sustituto con el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común que contenga derechos y obligaciones del Administrador Sustituto sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en el presente Contrato y en el Contrato de Fideicomiso.

(d) El Administrador Sustituto o su equipo deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- i. tener una experiencia de al menos 10 (diez) años administrando activos similares a aquellos que comprenden las Inversiones,
- ii. tener una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional, y
- iii. tener la capacidad y los recursos humanos disponibles para realizar sus actividades como Administrador Sustituto.

QUINTA. Renuncia del Administrador. (a) El Administrador solamente podrá renunciar a su cargo de Administrador bajo el presente Contrato en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el presente Contrato debido a (i) la modificación de leyes, reglamentos u otras disposiciones legales aplicables, o (ii) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones por parte de autoridad competente mediante resolución por escrito, en cualquiera de dichos casos, el Administrador sustituto será nombrado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Al presentar su renuncia conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, el Administrador acompañará una opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos ahí contenidos.

(b) La renuncia del Administrador conforme a esta cláusula deberá ser notificada por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Cliente.

SEXTA. 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 los Vehículos de Inversión 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 a ser realizadas por los Vehículos de Inversión; (iv) la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Terrenos para su desarrollo; (v) la selección y aprobación de las construcciones a ser realizadas en los Terrenos; (vi) la supervisión y coordinación de los esfuerzos para llevar a cabo la renta de los Inmuebles; y (vii) la administración de cada una de las Inversiones. 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.

SEPTIMA. Servicios del Administrador. El Administrador, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

Descripción General de los Procesos (a) Proceso de Búsqueda

(i) El Administrador estará encargado de supervisar y realizar la búsqueda de Terrenos y/o propiedades que califiquen bajo los Lineamientos de Inversión para la realización de las Inversiones con un equipo dedicado a la originación de proyectos, consultores o terceros, sujeto en todo momento a los Lineamientos de Inversión.

Resumen del Contrato de Prestación de Servicios de Administrador

CONTRATO DE COINVERSIÓN DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 2013 (EL “CONTRATO”), CELEBRADO ENTRE ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V. (EL “COINVERSIONISTA”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN Y CARLOS GUTIÉRREZ ANDREASSEN; ARTHA DESARROLLADORA, S.A. DE C.V. (EL “ADMINISTRADOR”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN Y CARLOS GUTIÉRREZ ANDREASSEN Y THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00964 (EL “FIDUCIARIO”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR ROSA ADRIANA LÓPEZ JAIMES FIGUEROA DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

- I. El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora, S.A. de C.V., como fideicomitente y Administrador y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario, con la comparecencia de Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como el Coinversionista y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como Representante Común de los Tenedores celebraron un Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/00964 (el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”), cuyo fin es, entre otros, que 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., así como llevar a cabo todas y cada una de las actividades y cumplir con cada una de las obligaciones descritas en el propio Contrato de Fideicomiso. Una copia del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Contrato como Anexo A.
- II. El presente Contrato se celebra de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso con el propósito de regular los términos conforme a los cuales el Coinversionista invertirá en la Sociedad Controladora en forma conjunta con el Fideicomiso. ¿DECLARACIONES? I. El Coinversionista declara a través de sus apoderados que: (a) Es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable legalmente constituida conforme a las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 66,808 de fecha 30 de septiembre de 2009 otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina, notario público número 55 del Distrito Federal, cuyo primer

testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de dicha entidad bajo el folio mercantil número 400766.

CLÁUSULAS

PRIMERA. Términos Definidos e Interpretación. Salvo que se encuentren definidos en el presente Contrato, todos los términos en mayúscula inicial utilizados en este Contrato tendrán el significado que se les atribuye respectivamente en el Fideicomiso.

Los términos definidos en el presente Contrato, aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina o neutral correspondiente. Salvo que el contexto requiera lo contrario, todas las referencias a cláusulas, párrafos, incisos o numerales se entenderán como referencias a las cláusulas, párrafos, incisos o numerales de este Contrato. Se entenderá que las palabras (i) “en el presente”, “del presente”, “conforme al presente” “más adelante en el presente” y palabras de significado similar, hacen referencia a este Contrato en su conjunto y no a alguna cláusula, sección, párrafo, inciso o numeral en particular del Contrato; y (ii) “incluyen”, “incluye” e “incluyendo” van seguidas de la frase “sin limitación alguna”, salvo que se establezca expresamente lo contrario.

Asimismo, referencias a (1) cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y (2) cualquier ley, norma o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma o reglamento que los sustituya.

Ante la ausencia de error manifiesto, cualesquiera cantidades, valores o límites a ser determinados o calculados conforme a este Contrato, serán determinados o calculados por el Administrador, de buena fe, y serán definitivos y obligatorios para el Fiduciario y el Coinversionista. El Administrador tendrá la discreción de redondear cualquier cantidad calculada conforme a este Contrato, al próximo número entero inferior o superior o de otra manera. Cualesquiera cantidades denominadas en monedas distintas del Peso, serán convertidas a Pesos al tipo de cambio vigente en la fecha de conversión, según lo determine el Administrador.

SEGUNDA. Obligaciones del Coinversionista. (a) En términos del presente Contrato, el Coinversionista 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 (la “Coinversión”).

TERCERA. Procesos del Administrador; Información Compartida. (a) El Administrador, al investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones, deberá observar los procedimientos que utiliza en el 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 al Coinversionista respecto del procedimiento de aprobación de Inversiones que realice al amparo del Contrato de Fideicomiso, procurando, entre otras cosas, que el Coinversionista cuente con el tiempo necesario para tomar las medidas necesarias a su cargo, incluyendo la preparación de los fondos necesarios para cualquier aportación de capital a la Sociedad Controladora.

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

(i) una confirmación por escrito de la autorización del Administrador, del Comité de Inversiones, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, para la realización de la Inversión, en la cual adicionalmente se describan los términos y condiciones de dicha Inversión;

(ii) los documentos que el Coinversionista deberá celebrar para formalizar la aportación a la Sociedad Controladora;

. (iii) la fecha programada para la aportación a la Sociedad Controladora; y ?

. (iv) el lugar y hora en el que se llevará a cabo la firma de la documentación respectiva.

SEXTA. Excepción a la Coinversión. El Coinversionista se entenderá y quedará liberado de sus obligaciones contempladas en la Cláusula Segunda del presente Contrato cuando se sustituya al Administrador o el Administrador renuncie en los términos del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

SÉPTIMA. Procedimientos Legales. (a) En caso que se inicien procedimientos legales contra una parte del presente Contrato por una Persona que no sea parte del presente Contrato (un “Tercero”), dicha parte deberá, en la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, notificar por escrito a las demás partes

OCTAVA. Derechos Adicionales del Coinversionista. 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 o del patrimonio de los Fideicomisos de Proyecto, según sea el caso, que sea determinado por el Valuador Independiente, sea igual o menor al 10.0% (diez por ciento) del Monto Total de la Emisión, el Coinversionista (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 el Coinversionista pueda ejercer este derecho, los Tenedores reunidos en Asamblea deberán aprobarlo mediante el voto favorable de cuando menos el 51.0% (cincuenta y uno por ciento) de los

Tenedores presentes y/o representados en dicha asamblea, sujetándose a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

NOVENA. Vigencia y Terminación. Este Contrato permanecerá vigente respecto de cada una de las partes hasta la terminación o disolución del Contrato de Fideicomiso, momento en el que el presente Contrato terminará respecto de cada una de las partes. Adicionalmente, con respecto a la obligación de llevar a cabo aportaciones a la Sociedad Controladora, el Coinversionista tendrá el derecho, mas no la obligación, de dar por terminado el presente Contrato cuando se sustituya al Administrador o el Administrador renuncie en los términos del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

DÉCIMA. Exoneración del Administrador. (a) En la medida más amplia permitida por la legislación aplicable, el Administrador no será responsable frente al Coinversionista, 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 aún después de que haya sido removido como Administrador al amparo del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN (EL “CONVENIO” O EL CONVENIO DE SUSTITUCIÓN”, SEGÚN EL CONTEXTO LO REQUIERA) DE FECHA 9 DE JUNIO DE 2021 EN LA EMISION DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “ARTCK 13” Y “ARTCK 13-2” EMITIDOS DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS DE CAPITAL DE DESARROLLO, IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/00964 QUE CELEBRAN:

1. ARTHA DESARROLLADORA, 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/00964, REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS CRISTINA REUS MEDINA Y RODOLFO ISAÍAS OSUNA ESCOBEDO;
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).

ANTECEDENTES

PRIMERO.

Con fecha 8 de octubre de 2013, el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común Sustituido y el Coinversionista celebraron el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados certificados de capital de desarrollo, identificado bajo el número F/00964 (según el mismo ha sido o sea modificado, suplementado o reexpresado de tiempo en tiempo el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso").

SEGUNDO.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") mediante el oficio No. 153/7466/2013 de fecha 4 de octubre de 2013, autorizó la emisión y colocación de (i) certificados bursátiles fiduciarios Serie A emitidos por el Fideicomiso bajo la modalidad de prefinde, con clave de pizarra "ARTCK 13" (los "Certificados Bursátiles Serie A"), y (ii) certificados bursátiles fiduciarios Serie B emitidos por el Fideicomiso bajo el mecanismo de llamadas de capital, con clave de pizarra "ARTCK 13-2" (los "Certificados Bursátiles Serie B"), y conjuntamente con los Certificados Bursátiles Serie A, los "Certificados Bursátiles"). Con motivo de lo anterior, los Certificados Bursátiles quedaron inscritos en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") bajo el número 3239-1.80-2013-010.

TERCERO.

La CNBV mediante el oficio No. 153/7763/2013 de fecha 12 de diciembre de 2013, autorizó una ampliación a la Emisión Inicial. En virtud de lo anterior, los Certificados Bursátiles quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3239-1.80-2013-011, el cual ha sido actualizado en ulteriores ocasiones en virtud de los siguientes oficios: (i) 153/106992/2014 de fecha 14 de julio de 2014 con el número 3239-1.80-2014-012 con motivo de la primera Emisión Subsecuente de los Certificados Serie B, (ii) 153/107587/2014 de fecha 14 de noviembre de 2014 con el número 3239-1.80-2014-018 con motivo de la segunda Emisión Subsecuente de los Certificados Serie B y en virtud de ciertas modificaciones al Fideicomiso, y (iii) 153/5217/2015 de fecha 31 de marzo de 2015 con el número 3239-1.80-2015-022 con motivo de la tercera Emisión Subsecuente de los Certificados Serie B.

CUARTO.

Con fecha 19 de diciembre de 2019, Deutsche Mexico Holdings S.à r.l. ("DMH") y Süddeutsche Vermögensverwaltung GmbH ("SVG" y, SVG conjuntamente con DMH, los "Accionistas Vendedores"), como vendedores, y CIBanco, como comprador, celebraron un contrato de compraventa (*Purchase Agreement*), por virtud del cual, CIBanco adquirió los activos, pasivos y capital relacionados con el negocio fiduciario de Deutsche Bank, incluyendo el negocio de representación común, entre otros (la "Adquisición del Negocio Fiduciario de Deutsche Bank"), sujeto al cumplimiento de diversas condiciones suspensivas, entre ellas, la obtención de las autorizaciones correspondientes y usuales para este tipo de operaciones, incluyendo, la obtención de la autorización correspondiente por parte de la CNBV (la "Autorización de la Comisión").

QUINTO.

Con fecha 2 de septiembre de 2020, los tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con claves de pizarra ARTCK 13 y ARTCK 13-2, celebraron una asamblea extraordinaria de tenedores (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 del presente Convenio, (iv) en su caso, la modificación al título que ampara los Certificados Bursátiles Serie A de la emisión ARTCK 13 (el "Título Serie A") y al título que ampara los Certificados Bursátiles Serie B de la emisión ARTCK 13-2 (el "Título Serie B"), y conjuntamente con el Título Serie A, los "Títulos"), y (v) en su caso, la modificación al Contrato de Fideicomiso para reflejar la sustitución del Representante Común. Se adjunta al presente como **Anexo I**, copia del acta de la Asamblea de Tenedores.

SEXTO.

Con fecha 16 de octubre de 2020, y en virtud de la obtención de la Autorización de la Comisión, se llevó a cabo y surtió plenos efectos entre las partes de la misma, la Adquisición del Negocio Fiduciario de Deutsche Bank México, no obstante lo anterior, dentro de dicha transacción se encuentra exceptuado el negocio fiduciario inherente a la representación común a que se refiere el presente Convenio.

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 48,866, de fecha 8 de febrero de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Patricio Garza Bandala, Notario Público número 18 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México el 21 de marzo de 2013, bajo el folio mercantil número 490161-1, 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 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 13,946, de fecha 12 de septiembre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Antonio López Aguirre, titular de la notaría pública No. 250 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. 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.

II. 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-I, 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. 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'Farrell, 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. 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.
- g. Que a la fecha del presente Convenio, el Representante Común Sustituido ha cumplido, a su leal saber y entender, con todas sus obligaciones derivadas de su cargo de conformidad con los Documentos de la Operación y la legislación aplicable, incluyendo sin limitar, obligaciones de reportes, divulgación y publicación de información, por lo que en el presente acto declara que, salvo lo resuelto en la Asamblea de Tenedores: (i) no existe ninguna obligación relevante pendiente de cumplir por el Representante Común Sustituido frente a los Tenedores; y (ii) no se ha celebrado ningún acto jurídico que se encuentre pendiente de, o requiera de, ulterior formalización o ejecución.

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 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 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, de los Títulos que amparan 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 los Títulos.
- 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, los Títulos, 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 los Títulos y éstos sean canjeados 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, a los Títulos y a la legislación aplicable, incluyendo sin limitar, cualesquiera actos necesarios y convenientes para llevar a cabo el canje de los Títulos 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, los Títulos y el Acta de Emisión, 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 de los Títulos por aquellos que actualmente se encuentran depositados 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, el Acta de Emisión y los Títulos, protestando el fiel, legal y cumplido desempeño de su encargo, precisamente conforme a los términos previstos en el Fideicomiso, los Títulos y la legislación aplicable, mismo que surtirá efectos frente a terceros una vez que el Representante Común Sustituto firme los Títulos correspondientes.

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, los Títulos 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 los Títulos y se realice el canje de los mismos ante Indeval, todas las referencias al "Representante Común" contenidas en los Títulos, 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 los Títulos, ni sobre actos que haya celebrado el Representante Común Sustituido, previos a la firma del presente Convenio y a la suscripción y canje de los Títulos 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 los Títulos, 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, los Títulos 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 Sustituto han sido acordadas y aceptadas, por el Fideicomitente, los Tenedores, el Fiduciario y el Representante Común Sustituto, 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, los Títulos 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 de los Títulos que amparan 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 de los Títulos correspondientes 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:	Atención: Artha Desarrolladora, 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: rdiaz@artha.com.mx Teléfono: 55-5081-1476
Coinversionista:	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
Fiduciario:	Atención: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple – Delegado Fiduciario F/00964 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
Representante Común Sustituido:	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
Representante Común Sustituto:	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

- 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, a los Títulos 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 regirá 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 9 días del mes de junio del año 2021.

TERCER CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS DE CAPITAL DE DESARROLLO IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/00964

de fecha

24 de mayo de 2021

que celebran

Artha Desarrolladora, 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

TERCER CONVENIO MODIFICATORIO DE FECHA 24 DE MAYO DE 2021 (EL “CONVENIO MODIFICATORIO” O EL “CONVENIO”) AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁILES DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS DE CAPITAL DE DESARROLLO IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/00964 CELEBRADO EL 8 DE OCTUBRE DE 2013 (SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO DE TIEMPO EN TIEMPO), QUE CELEBRAN ARTHA DESARROLLADORA, 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:

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 Modificatorio, 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 Modificatorio, 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 adquieran, 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 Fideicomiso 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 Primera y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable, las Partes reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido en esta Cláusula:

[...]

“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 Fideicomiso y los Títulos, 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, los Títulos, 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 Fideicomiso las siguientes:

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

Coinversionista: Artha Capital, S. de R.L. de C.V.”

(c) Se modifica la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fidecomiso, 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, se designa a **Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero,** como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.”*

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

“24. MISCELÁNEOS

[...]

24.6 NOTIFICACIONES.

Las Partes convienen en este acto que todas las instrucciones, notificaciones, solicitudes, respuestas, así como cualquier otra clase de comunicación que sea requerida o permitida de conformidad con lo estipulado en el presente Contrato se deberá realizar por escrito y producirá efecto al momento de su recepción por cada una de las Partes en los domicilios indicados por ellas de conformidad con esta Cláusula 24.6 del presente Contrato. Las instrucciones antes mencionadas podrán ser enviadas por cualquiera de los siguientes medios: original autógrafo entregado directamente en los domicilios mencionados; por correo certificado con acuse de recibo; en su caso, mediante envío de la instrucción respectiva en formato PDF debidamente firmado por persona autorizada para dichos efectos, sujeto a la condición suspensiva del original respectivo en un margen no mayor a 2 (dos) Días Hábiles posteriores al envío mediante correo electrónico.

Fideicomitente:

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

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

Atención: Rafael Díaz Guerrero

Correo Electrónico: rdiaz@artha.com.mx

Teléfono: (52 55) 5081 1476

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 F/00964

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

Teléfono: (52 55) 5063 3900

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; altapia@monex.com.mx; laseverot@monex.com.mx

Teléfono: (55) 5230-0060 / (55) 5231 0161 / (55) 5231 0204

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 24.6 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 Modificadorio 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 Modificadorio será regido e interpretado de conformidad con la legislación aplicable en México.

En relación con la interpretación, cumplimiento, ejecución y exigibilidad del presente Convenio, las Partes irrevocablemente (i) se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales competentes ubicados en la Ciudad de México, México, y (ii) renuncian a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

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

Periodo de Inversión

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 en la cláusula siguiente) 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.

Periodo de Desinversión

Una vez concluido el Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual cada uno de los Vehículos de Inversión deberá comenzar con el proceso de Desinversión (si es que no lo hicieron previamente durante el Periodo de Inversión), encaminando sus esfuerzos a la generación de utilidad a nivel de los Vehículos de Inversión que se canalizará en forma de dividendos o de cualquier otra forma, a la Sociedad Controladora, quien a su vez deberá distribuirlos en forma de Dividendos o Rendimientos a cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en términos de lo establecido en la Cláusula 12 del presente Contrato. Los Dividendos y los Rendimientos que por ese concepto reciba el Fideicomiso serán distribuidos a los Tenedores.

Valuación [bloque de texto]

Se anexa carta de valuador independiente al 31 de diciembre de 2024.

A la fecha del reporte la emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, la cual se encuentra apegada al proceso de valuación y a los estándares de reconocimiento y prestigio internacional aplicables.

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

Durante el 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 se generaron comisiones al Administrador por un importe de \$ 33,812,188.00, se realizó un pago a través de Controladora III por un importe de \$3,279,750.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2014 el Comité Técnico aprobó la inversión para el desarrollo de 8 proyectos por un valor superior a 2 mil millones de pesos.

Con fecha 6 de abril de 2022 se realizó la venta de activos y pasivos que forman parte del proyecto del F/01081 al cliente denominado Fideicomiso número 5073/2021 representado por el Fiduciario Grupo Financiero Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, por los siguientes activos: terreno, el inmueble y las construcciones que lo integran, así como la cesión de derechos y obligaciones por contratos de arrendamientos, de proveedores, uso de permisos y licencias y derechos de la marca por un importe total de \$199,973 más IVA, de acuerdo a lo estipulado en la Escritura de compraventa celebrado el 6 de abril de 2022.

Con fecha 19 de diciembre de 2023 se realizó la venta de los activos y pasivos que conforman parte del proyecto del CIBanco SA IBM Fideicomiso F/1082 al cliente denominado Karydul, S.A.de C.V., representado por Karla Susana Martín Téllez y Dulce María Martín Téllez, por los siguientes activos: terreno, el inmueble y las construcciones que lo integran, así como la cesión de derechos y obligaciones por contratos de arrendamientos, de proveedores, uso de permisos y licencias y derechos de la marca. La venta del proyecto por un total de \$134,461 más IVA, de acuerdo con lo estipulado en la Escritura de compraventa.

Con fecha 20 de diciembre de 2024 mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, se informó del proceso de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso y no se aprobó la modificación a la Comisión Anual del Administrador.

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

No existen.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

Durante el cuarto trimestre de 2024 se celebró un acta de Asamblea Ordinaria de Tenedores el día 20 de diciembre de 2024.

ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS SERIE A Y SERIE B, IDENTIFICADOS CON LAS CLAVES DE PIZARRA "ARTCK 13" y "ARTCK 13-2"

Orden del Dia

- I. informe del Administrador del proceso de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso. Acciones y/o resoluciones al respecto.
- II. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de la Comisión Anual del Administrador. Acciones y/o resoluciones al respecto.
- III. Designación de delegados para que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

ACUERDO

PRIMERO. Se toma de conocimiento del informe del proceso de Desinversión presentado 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. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de la Comisión Anual del Administrador. Acciones y/o resoluciones al respecto.

En desahogo del segundo punto del orden del día, el Presidente cedió nuevamente la palabra a las representantes del Administrador, quienes con el apoyo de la Presentación, sometieron a aprobación de la Asamblea modificar la Comisión Anual del Administrador a efecto de establecer la misma en la cantidad de \$ 20,000,000.00 de Pesos anuales a partir de la fecha de la presente Asamblea.

El representante de Profuturo Afore, S.A, de C.V., en su carácter de administradora de diversas sociedades de inversión especializada de fondos para el retiro que fungen como Tenedores finales, manifestó lo siguiente: "En línea con las manifestaciones expresadas en la pasada Asamblea de Tenedores celebrada el 7 de diciembre de 2023, reiteramos las solicitudes realizadas en aquella Asamblea y asimismo se solicita al Administrador un ajuste a la baja respecto a los términos económicos de la Comisión Anual de Administración, lo anterior obedece a que consideramos que dicha comisión no refleja el estatus actual de las inversiones, ya que actualmente el Fideicomiso se encuentra en periodo de desinversión y se ha aplazado el tiempo originalmente planteado para el mismo".

No habiendo comentarios adicionales par parte de los Tenedores en relación con el presente punto, se dio por desahogado el presente punto del orden del día, y la Asamblea por mayoría de votos de las Tenedores presentes, adoptó el siguiente:

ACUERDO

SEGUNDO. No se aprueba la propuesta de modificar la Comisión Anual del Administrador presentada por el Administrador a la Asamblea.

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

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

En desahogo del ultimo punto del orden del día, el Presidente expuso a la Asamblea la conveniencia de designar delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen, de ser necesario o conveniente, las 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, adopto el siguiente:

TERCERO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeno Inclan, Alejandra Tapia Jimenez, Jose Luis Urrea Saucedo, Jose Daniel Hernandez Torres, Claudia Alicia García Ramírez, Mayra Karina Bautista Gomez, Paola Alejandra Castellanos García, Cesar David Hernandez Sanchez, Luis Angel Severo Trejo, Mariana Barranco Escobar, Elizabeth Estrada Linares o cualquier apoderado del Representante Com(m, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o tramites 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 publico de su eleccion, 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 tramites 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 11 :56 horas, del día de su fecha, levantandose 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 desarrollo la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminacion, estuvieron presentes todos y cada uno de los Tenedores que intervinieron en ella, reuniendose en todo momento el quorum de asistencia y de votacion requerido para la celebracion de la misma.

La firma que se designó para realizar la auditoria de los últimos tres trimestres de 2022 fue KPMG Cárdenas Dosal. S.C. (KPMG), lo anterior en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, de acuerdo con la experiencia y recursos requeridos por el Administrador.

Durante dicho periodo nuestro auditor externo será el C. P. C. Omar Buendía Ruiz, con la finalidad de no afectar la independencia de la participación de los socios anteriores.

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 no se tiene una opinión adicional de un experto independiente referente a los requisitos y características de la operación de la emisora.

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

No existen partes relacionadas ni conflictos de interés.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	CIBANCO SA IBM
Clave de cotización:	ARTCK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	4QD 2024
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2024-12-31
Periodo cubierto por los estados financieros:	31 de Oct al 31 dic 2024
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de Pesos
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	No
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	ARTHA DESARROLLADORA, SA DE CV
Número de Fideicomiso:	F00964
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	No
Número de Trimestre:	4D
Requiere Presentar Anexo AA:	No
Fecha de opinión sobre los estados financieros:	PENDIENTE

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

Evento sobresaliente

El 19 de diciembre de 2023 se realizó la venta de los activos y pasivos que conforman parte del proyecto del CIBanco SA IBM Fideicomiso F/1082 al cliente denominado Karydul, S.A.de C.V., representado por Karla Susana Martín Téllez y Dulce María Martín Téllez, por los siguientes activos: terreno, el inmueble y las construcciones que lo integran, así como la cesión de derechos y obligaciones por contratos de arrendamientos, de proveedores, uso de permisos y licencias y derechos de la marca. La venta del proyecto por un total de \$134,461 más IVA, de acuerdo con lo estipulado en la Escritura de compraventa.

- Con fecha 27 de febrero de 2023 Ganzl, S. de R. L. de C. V. (Gran Hyatt Playa del Carmen) fue notificada mediante resolución por la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de

Quintana Roo la cual se fincó a Gran Hyatt Playa del Carmen un crédito fiscal originado por la revisión de contribuciones del ejercicio 2019 por un importe total \$367,643,085 (incluidos recargos y actualizaciones).

El 14 de abril de 2023, fue presentado un Recurso de Revocación ante la Dirección Estatal Jurídica del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo.

Mediante la Resolución presentada el día 10 de julio de 2023, se deja sin efectos el crédito fiscal, emitido por la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, a través del cual se determina a cargo de la moral GANZI, S. de R. L. de C. V. por la cantidad \$367,643,085.

- b. El fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de los denominados certificados de capital de desarrollo No. F/00964 serie A y serie B, con clave de pizarra ARTCK 13 y ARTCK 13 – 2 respectivamente llegó a su fecha de vencimiento el día 11 de octubre de 2023, el Patrimonio del Fideicomiso continuará respaldado por el propio contrato, para seguridad y protección de sus inversiones mientras se trabaja en un plan de monetización del Patrimonio del Fideicomiso, el cual implica la inversión de 5 proyectos inmobiliarios, se notificará a los tenedores mediante de las Asambleas de Tenedores.

El 7 de diciembre de 2023 mediante la Asamblea de tenedores se acuerda que la estrategia de desinversión se realizará en un plazo de 12 meses a excepción de proyecto Puerto Caoba (que aún está en construcción), en caso de ser necesario al término del doceavo mes, se considerará una posible extensión tomando en cuenta los avances.

Nombre de proveedor de servicios de auditoría externa [bloque de texto]

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C. P. C. Omar Buendía Ruiz

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

PENDIENTE

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	267,000	348,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	267,000	348,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	267,000	348,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	1,035,244,000	1,092,183,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	1,035,244,000	1,092,183,000
Total de activos	1,035,511,000	1,092,531,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	178,782,000	148,705,000
Total provisiones circulantes	178,782,000	148,705,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	178,782,000	148,705,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	178,782,000	148,705,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	178,782,000	148,705,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	1,744,093,000	1,744,093,000
Utilidades acumuladas	(800,267,000)	(520,605,000)
Otros resultados integrales acumulados	(87,097,000)	(279,662,000)
Total de la participación controladora	856,729,000	943,826,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	856,729,000	943,826,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	1,035,511,000	1,092,531,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	16,000	89,000	4,000	5,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	16,000	89,000	4,000	5,000
Gastos de administración y mantenimiento	36,245,000	33,576,000	28,778,000	6,216,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(36,229,000)	(33,487,000)	(28,774,000)	(6,211,000)
Ingresos financieros	0	0	(121,495,000)	0
Gastos financieros	50,868,000	246,175,000	3,353,000	116,503,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(87,097,000)	(279,662,000)	(153,622,000)	(122,714,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(87,097,000)	(279,662,000)	(153,622,000)	(122,714,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(87,097,000)	(279,662,000)	(153,622,000)	(122,714,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(87,097,000)	(279,662,000)	(153,622,000)	(122,714,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	(87,097,000)	(279,662,000)	(153,622,000)	(122,714,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[510000] Estado de flujos de efectivo, método directo

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Clases de cobros por actividades de operación [sinopsis]		
Cobros procedentes de los ingresos	0	0
Recuperación de impuestos	0	0
Comisión mercantil	0	0
Cobros procedentes de cuentas por cobrar	0	0
Ingresos financieros	2,809,000	15,000
Derechos de cobro	0	0
Otros cobros por actividades de operación	0	0
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación [sinopsis]		
Pagos por el suministro de bienes y servicios	0	0
Gastos de mantenimiento y administración	2,889,000	3,481,000
Pagos procedentes de cuentas por pagar	0	0
Gastos Financieros	1,000	0
Pagos por comisión de administración	0	0
Otros pagos por actividades de operación	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(81,000)	(3,466,000)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(81,000)	(3,466,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	(3,527,000)
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	0	3,527,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(81,000)	61,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(81,000)	61,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	348,000	287,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	267,000	348,000

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

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	1,744,093,000	(520,605,000)	(279,662,000)	(279,662,000)	943,826,000	0	943,826,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	(87,097,000)	(87,097,000)	(87,097,000)	0	(87,097,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	(87,097,000)	(87,097,000)	(87,097,000)	0	(87,097,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	(279,662,000)	279,662,000	279,662,000	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	0	(279,662,000)	192,565,000	192,565,000	(87,097,000)	0	(87,097,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	1,744,093,000	(800,267,000)	(87,097,000)	(87,097,000)	856,729,000	0	856,729,000

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

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	1,744,093,000	(360,596,000)	(160,009,000)	(160,009,000)	1,223,488,000	0	1,223,488,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	(279,662,000)	(279,662,000)	(279,662,000)	0	(279,662,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	(279,662,000)	(279,662,000)	(279,662,000)	0	(279,662,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	(160,009,000)	160,009,000	160,009,000	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	0	(160,009,000)	(119,653,000)	(119,653,000)	(279,662,000)	0	(279,662,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	1,744,093,000	(520,605,000)	(279,662,000)	(279,662,000)	943,826,000	0	943,826,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	0	0
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	267,000	348,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	267,000	348,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	267,000	348,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	1,035,244,000	1,092,183,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	1,035,244,000	1,092,183,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	(87,097,000)	(279,662,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(87,097,000)	(279,662,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	1,035,511,000	1,092,531,000
Pasivos	178,782,000	148,705,000
Activos (pasivos) netos	856,729,000	943,826,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	267,000	348,000
Pasivos circulantes	178,782,000	148,705,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(178,515,000)	(148,357,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	16,000	15,000	4,000	5,000
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	0	0	0	0
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	74,000	0	0
Total de ingresos	16,000	89,000	4,000	5,000
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	33,812,000	28,610,000	26,009,000	5,202,000
Honorarios	0	0	0	0
Impuestos	0	0	(1,000)	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	0	0	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Gastos de mantenimiento	2,433,000	4,966,000	2,770,000	1,014,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	0	0	0	0
Total de gastos de administración y mantenimiento	36,245,000	33,576,000	28,778,000	6,216,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	(121,495,000)	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	0	0	(121,495,000)	0
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	50,867,000	246,175,000	3,352,000	116,502,000
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	1,000	0	1,000	1,000
Total de gastos financieros	50,868,000	246,175,000	3,353,000	116,503,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

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 período, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

I. Costo histórico.

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

II. Valor razonable.

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

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

Juicios y estimaciones críticos

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, 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.

Juicios esenciales al aplicar las políticas contables - A continuación, se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, 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 CBs 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 certificados, 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 CBs, los cuales se muestran en el estado de situación financiera.

- ii. **Clasificación del Fideicomiso como entidad de inversión** - 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 valor razonable con cambios en el estado de resultados (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.

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

El fideicomiso no tiene instrumentos financieros derivados.

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

Evento sobresaliente

El 19 de diciembre de 2023 se realizó la venta de los activos y pasivos que conforman parte del proyecto del CIBanco SA IBM Fideicomiso F/1082 al cliente denominado Karydul, S.A.de C.V., representado por Karla Susana Martín Téllez y Dulce María Martín Téllez, por los siguientes activos: terreno, el inmueble y las construcciones que lo integran, así como la cesión de derechos y obligaciones por contratos de arrendamientos, de proveedores, uso de permisos y licencias y derechos de la marca. La venta del proyecto por un total de \$134,461 más IVA, de acuerdo con lo estipulado en la Escritura de compraventa.

- a. Con fecha 27 de febrero de 2023 Ganzi, S. de R. L. de C. V. (Gran Hyatt Playa del Carmen) fue notificada mediante resolución por la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo la cual se fincó a Gran Hyatt Playa del Carmen un crédito fiscal originado por la revisión de contribuciones del ejercicio 2019 por un importe total \$367,643,085 (incluidos recargos y actualizaciones).

El 14 de abril de 2023, fue presentado un Recurso de Revocación ante la Dirección Estatal Jurídica del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo.

Mediante la Resolución presentada el día 10 de julio de 2023, se deja sin efectos el crédito fiscal, emitido por la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, a través del cual se determina a cargo de la moral GANZI, S. de R. L. de C. V. por la cantidad \$367,643,085.

- b. El fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de los denominados certificados de capital de desarrollo No. F/00964 serie A y serie B, con clave de pizarra ARTCK 13 y ARTCK 13 – 2 respectivamente llego a su fecha de vencimiento el día 11 de octubre de 2023, el Patrimonio del Fideicomiso continuará respaldado por el propio contrato, para seguridad y protección de sus inversiones mientras se trabaja en un plan de monetización del Patrimonio del Fideicomiso, el cual implica la inversión de 5 proyectos inmobiliarios, se notificará a los tenedores mediante de las Asambleas de Tenedores.

El 7 de diciembre de 2023 mediante la Asamblea de tenedores se acuerda que la estrategia de desinversión se realizará en un plazo de 12 meses a excepción de proyecto Puerto Caoba (que aún está en construcción), en caso de ser necesario al término del doceavo mes, se considerará una posible extensión tomando en cuenta los avances.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas

[bloque de texto]

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:**

Al 31 de diciembre de 2024, los nuevos requerimientos actuales no tienen impacto significativo en los estados financieros separados.

Nuevas normas y modificaciones—aplicables al 1 enero de 2023

Las siguientes normas e interpretaciones aplican por primera vez a los periodos que comienzan a partir del 1 de enero de 2023:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero de 2023	Información para revelar sobre políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y al Declaración de práctica No.2 de las NIIF
1o. de enero de 2023	Implementación global de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

Al 30 de junio de 2023, se emitieron las siguientes normas e interpretaciones, pero no son obligatorias para los periodos anuales que terminan al 31 de diciembre de 2023.

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
30 de junio de 2023	Clasificación de Pasivos como circulantes o no circulantes – Modificaciones a la IAS 1 Pasivos no circulantes con covenants – Modificaciones a la IAS 1
30 de junio de 2023	Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP) – IAS 7 y IFRS 7
1o. de enero de 2023	Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto— Modificaciones a la IFRS 10 y a la IAS 28

No se espera que la adopción de las normas mencionados 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

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

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.

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 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 III, S. A. P. I. de C. V. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el que se muestra a continuación:

Administrador / Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2023 y 2022	Actividad principal
Artha Controladora III, S. A. P. I. de C. V.	95%	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.

Artha Controladora III, 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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022	Actividad principal
Ganzi, S. de R. L. de C. V. (Gran Hyatt Playa del Carmen)	50%	Ser propietaria de un hotel que opera 314 habitaciones en plan europeo bajo el nombre comercial de “Gran Hyatt Playa del Carmen”.
Fideicomiso 2024 Villa del Mar	85.74%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Fideicomiso 2003 Plaza Comercial Arenal	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Fideicomiso 1081 KuyulKán	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Fideicomiso 1082 Azcapotzalco	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Fideicomiso 2224 Paseo Ventura	50%	Operar un centro comercial denominado “Paseo Ventura” en Ecatepec, Estado de México.

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 CBs, los cuales se muestran en el estado separado 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).

Sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, los Intermediarios Colocadores, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tendrán responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados Bursátiles, salvo en el caso del Fiduciario, con los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar el pago de dichas cantidades.

(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 que, como contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá una comisión anual equivalente al 1.5% anual más el impuesto al valor agregado correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión; al término del Período de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente a lo que resulte mayor entre \$20,000 anuales más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente y al 1.5% anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo).

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 que se determina aplicando la "cascada de pagos", 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 2024 y 2023, la Administración ha determinado que no existe monto alguno relacionado a esta provisión.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables 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:**

Al 31 de diciembre de 2024, los nuevos requerimientos actuales no tienen impacto significativo en los estados financieros separados.

Nuevas normas y modificaciones—aplicables al 1 enero de 2023

Las siguientes normas e interpretaciones aplican por primera vez a los periodos que comienzan a partir del 1 de enero de 2023:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero de 2023	Información para revelar sobre políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y al Declaración de práctica No.2 de las NIIF
1o. de enero de 2023	Implementación global de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

Al 30 de junio de 2023, se emitieron las siguientes normas e interpretaciones, pero no son obligatorias para los periodos anuales que terminan al 31 de diciembre de 2023.

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
30 de junio de 2023	Clasificación de Pasivos como circulantes o no circulantes – Modificaciones a la IAS 1 Pasivos no circulantes con covenants – Modificaciones a la IAS 1
30 de junio de 2023	Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP) – IAS 7 y IFRS 7
1o. de enero de 2023	Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto— Modificaciones a la IFRS 10 y a la IAS 28

No se espera que la adopción de las normas mencionados 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 períodos 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. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

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.

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 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 III, S. A. P. I. de C. V. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el que se muestra a continuación:

Administrador / Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2023 y 2022	Actividad principal
Artha Controladora III, S. A. P. I. de C. V.	95%	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.

Artha Controladora III, 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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022	Actividad principal
Ganzi, S. de R. L. de C. V. (Gran Hyatt Playa del Carmen)	50%	Ser propietaria de un hotel que opera 314 habitaciones en plan europeo bajo el nombre comercial de “Gran Hyatt Playa del Carmen”.
Fideicomiso 2024 Villa del Mar	85.74%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Fideicomiso 2003 Plaza Comercial Arenal	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Fideicomiso 1081 KuyulKán	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Fideicomiso 1082 Azcapotzalco	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.

Fideicomiso 2224
Paseo Ventura

50% Operar un centro comercial denominado "Paseo Ventura" en Ecatepec, Estado de México.

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 CBs, los cuales se muestran en el estado separado 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).

Sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, los Intermediarios Colocadores, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tendrán responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados Bursátiles, salvo en el caso del Fiduciario, con los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar el pago de dichas cantidades.

(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 que, como contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá una comisión anual equivalente al 1.5% anual más el impuesto al valor agregado correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión; al término del Período de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente a lo que resulte mayor entre \$20,000 anuales más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente y al 1.5% anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo).

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 que se determina aplicando la "cascada de pagos", 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 2024 y 2023, la Administración ha determinado que no existe monto alguno relacionado a esta provisión.

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

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

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.

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.

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

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.

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

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.

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

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

De acuerdo a lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de los saldos anuales, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridas durante el periodo comprendido Al 31 de diciembre del 2024 el fideicomiso ha realizado su flujo de operaciones conforme al contrato del Fideicomiso y los presentes estados financieros incluyen toda la información requerida de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera