

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de
Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Multiva)**

Estados financieros separados

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomisarios

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964

(Banco Multiva S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964 (Banco Multiva S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva) (el Fideicomiso), que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados separados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados separados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y nos expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)



Valuación de las inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados (\$358,113)

Ver nota 6 a los estados financieros separados.

La cuestión clave de auditoría

De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones en acciones en sociedades de proyectos con cambios en resultados representan el 97% de los activos totales en el estado separado de posición financiera.

Las inversiones en acciones en sociedades de proyectos con cambios en resultados incluyen inversiones en propiedades de inversión (i.e. plataformas industriales, desarrollos turísticos, residenciales, comerciales y de oficinas), se presentan a su valor razonable con base en avalúos realizados por valuadores externos.

El proceso de valuación de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos con cambios en resultados se considera una cuestión clave de auditoría debido a que considera los efectos de valuación de las propiedades de inversión incluidas en dichas entidades, lo cual involucra juicios significativos en los supuestos subyacentes a ser aplicados en la determinación de la estimación.

Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con los precios comparativos de mercado utilizados y con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.

Nuestros procedimientos en esta área incluyeron entre otros:

1. Obtuvimos un entendimiento de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos con cambios en resultados, así como la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión incluidas en dichas entidades, que incluye la participación de valuadores externos.
2. Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo.
3. Como parte de los procedimientos de auditoría realizados en las sociedades de proyectos y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión incluidas en las sociedades de proyectos, mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alterno, tomando en consideración factores de mercado aplicables a los inmuebles.
4. Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros separados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos no observables significativos que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros separados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.



Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)



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

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

KPMG CARDENAS BOSAL, S. C.



L.C.C. Omar Buendía Ruíz

Ciudad de México, a 29 de abril de 2026.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964
 (Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Estados separados de situación financiera

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

Activo	Nota	2025	2024	Pasivo y activos netos atribuibles a los fideicomisarios	Nota	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 10,699	267	Pasivo:			
Inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	6	358,113	1,035,244	Cuenta por pagar por comisiones de administración y otros pasivos	7	\$ <u>2,895</u>	<u>178,783</u>
				Total de pasivo, excluyendo activos netos atribuibles a los fideicomisarios		2,895	178,783
		<u> </u>	<u> </u>	Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	9	<u>365,917</u>	<u>856,728</u>
		\$ <u><u>368,812</u></u>	\$ <u><u>1,035,511</u></u>			\$ <u><u>368,812</u></u>	\$ <u><u>1,035,511</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964
(Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Estados separados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pérdida en inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	6	\$ (320,932)	(50,867)
Ingreso por intereses		486	16
(Cancelación) incremento de provisión de honorarios del administrador	7	40,639	(33,812)
Otros gastos		(3,028)	(2,435)
Gasto por intereses		<u>(36)</u>	<u>-</u>
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		<u>\$ (282,871)</u>	<u>(87,098)</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964
(Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

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

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al inicio del año		\$ 856,728	943,826
Distribuciones a tenedores	9	(207,940)	-
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		<u>(282,871)</u>	<u>(87,098)</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al final del año		\$ <u>365,917</u>	<u>856,728</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964
(Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Estados separados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Actividades de operación:		
Disminución en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ (282,871)	(87,098)
Ajustes por:		
Ingreso por intereses	(486)	(16)
Desinversión en acciones de la sociedad controladora a valor razonable	-	6,072
Cancelación de provisión de honorarios del administrador	(40,888)	-
Pérdida en inversiones en acciones en sociedades de proyecto a valor razonable con cambios en resultados	<u>320,932</u>	<u>50,867</u>
Subtotal	(3,313)	(30,175)
Distribuciones recibidas de las sociedades de proyectos	221,199	-
Cuentas por pagar por comisiones de administración y otros pasivos	-	30,078
Intereses cobrados	<u>486</u>	<u>16</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>218,372</u>	<u>(81)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento - Distribuciones a tenedores	<u>(207,940)</u>	<u>-</u>
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	10,432	(81)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año	<u>267</u>	<u>348</u>
Al fin del año	\$ <u><u>10,699</u></u>	<u><u>267</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

(1) Actividad y estructura del Fideicomiso-

Actividad principal

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964 el “Fideicomiso” o “CKD”, por sus siglas en inglés) con fecha de 8 de octubre de 2013 fue constituido bajo las leyes mexicanas, con una duración máxima de 50 años, y se extinguirá por causas previstas en los artículos 392 y 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC). El Fideicomiso tiene su domicilio en Arcos Bosques Marco II, Paseo de Tamarindos 90, Torre II. Piso 31; C.P. 015120, Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

El Fideicomiso al ser un vehículo de inversión del capital privado llevó a cabo la primera emisión de certificados bursátiles al portador con un precio de colocación de \$100 cada uno denominados “Certificados de Capital de Desarrollo” (“CKDs”, por sus siglas en inglés) con clave de Pizarra ARTCK 13 y ARTCK 13-2. El monto máximo de la emisión fue por 754,300 (setecientos cincuenta y cuatro mil, trescientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Fideicomiso no tiene personal propio, la institución fiduciaria es Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como causahabiente de CIBanco S. A., la cual se encarga de realizar la totalidad de las actividades necesarias para el funcionamiento del Fideicomiso. El Comité Técnico es el órgano de dirección y decisión del Fideicomiso.

Estructura

Son partes del Fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente:	Artha Desarrolladora, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (CKDs) ordinarios preferentes y subordinados de cada emisión realizada.
Fiduciario:	Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria (como causahabiente de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple).
Administrador:	Artha Desarrolladora, S. A. de C. V.

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

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

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

El 11 de octubre de 2013, el Administrador colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) certificados bursátiles fiduciarios (CKDs) para el Fideicomiso de la serie A y serie B.

(2) Evento sobresaliente-

- a) El proyecto de inversión del Fideicomiso en Hotel Grand Hyatt Playa del Carmen Resort fue desinvertido mediante contrato para la compraventa de las partes sociales representativas del capital social de Ganzi, S. de R. L. de C. V. (propietaria del inmueble), recibiendo en contraprestación de la transacción USD\$37.7 millones de dólares, los cuales fueron reconocidos a la participación que mantenía la sociedad controladora sobre dicho vehículo de inversión. Misma operación que fue liquidada a principios del mes de octubre del 2025.
- b) El vehículo de inversión que mantenía el Fideicomiso en Plaza Comercial Arenal F/2003 celebró un contrato de compraventa por la transmisión y cesión de todos los activos de dicha subsidiaria en \$197.97 millones de pesos, con lo cual en primera instancia se liquidaron obligaciones contractuales de financiamiento bancario y de los proveedores. Dicha transacción se materializó a finales de septiembre de 2025.
- d) El 29 de diciembre 2025 se realizaron Distribuciones a los Tenedores de las series "ARTCK13" y "ARTCK 13-2", respectivamente por:
 - i) \$55,307,288.51 M.N. (cincuenta y cinco millones trescientos siete mil doscientos ochenta y ocho pesos 51/100 Moneda Nacional). Importe pagado por cada Certificado Bursátil: \$10,003.13 (diez mil tres pesos 13 /100).
 - ii) \$152,632,711.49 M.N. (Ciento cincuenta y dos millones seiscientos treinta y dos mil setecientos once pesos 49/100 Moneda Nacional). Importe pagado por cada Certificado Bursátil: \$2,577.38 M.N. (Dos mil quinientos setenta y siete pesos 38/100 Moneda Nacional).
- c) Con efectos a partir del 2 de septiembre de 2025, se concretó la transferencia del negocio fiduciario de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple a favor de Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, quien asumió todos los derechos y obligaciones que CIBanco mantenía como fiduciario.

De los 7 proyectos en los cuales invirtió el Fideicomiso, al cierre del 2025 ya se concretó la Desinversión de 5 de ellos; quedando en etapa de desinversión los proyectos de los centros comerciales de Puerto Caoba (Ver, Mex) y Paseo Ventura (Edo Mex, Mex).

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

(3) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas internacionales de Información Financiera (en adelante, Normas de Contabilidad NIIF) 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, y algunos instrumentos financieros como se muestra en nota 6.

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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

c) Moneda funcional y de informe

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

d) Juicios y estimaciones críticos

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la nota 4, la administración del Fideicomiso debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros separados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

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

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

- i. Clasificación activos netos o patrimonio* - Los instrumentos de deuda o capital emitidos por el Fideicomiso son clasificados como instrumentos de pasivo o como de capital de conformidad con los acuerdos contractuales y las definiciones provistas en las IFRS. El vencimiento de los CKDs 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 CKDs, los cuales se muestran en el estado de situación financiera.
- ii. Clasificación del Fideicomiso como entidad de inversión* - Como se menciona en la nota 4(e), la Administración del Fideicomiso ha evaluado y calificado al Fideicomiso como una entidad de inversión, conforme a la IFRS 10 "Estados financieros consolidados" y ha determinado que el Fideicomiso califica como tal; por lo tanto, la inversión en acciones en sociedades de proyectos con cambios en resultados no se consolida y se valúa a valor razonable con cambios en el estado de resultados (FVTPL, por sus siglas en inglés).

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

- iii. 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.

Valores razonables –

Algunos de los activos del Fideicomiso se miden a su valor razonable en los estados financieros separados. El Comité Técnico del Fideicomiso estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas del Fideicomiso, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable, el Fideicomiso utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación y/o los obtiene con estimaciones propias. El comité de inversiones trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en la nota 6.

e) Presentación del estado de resultados

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

f) Presentación del estado de flujo de efectivo

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

g) Negocio en Marcha

Los estados financieros separados han sido preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

(4) Resumen de las políticas contables materiales-

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

(a) Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes-

Nuevos requerimientos actuales: La tabla a continuación enumera los cambios recientes a las normas que se adoptaron en el periodo anual que comenzó el 1o. de enero de 2025:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero de 2025	-Falta de intercambiabilidad: modificaciones a la NIC 21.

Con la entrada en vigor de las Normas Internacionales de Información Financiera sobre Sostenibilidad (IFRS S1 e IFRS S2) para los periodos de información anual que comiencen el o después del 1 de enero de 2024, el Fideicomiso está obligado a presentar su informe anual bajo las Normas Internacionales de Información sobre Sostenibilidad (NIIF) por primera vez para el ejercicio anual que finaliza el 31 de diciembre de 2024.

De acuerdo con lo mencionado en el párrafo anterior, la administración del Fideicomiso ha decidido aplicar las exenciones transitorias que ofrecen las IFRS S1 y IFRS S2 para el primer ejercicio anual en el que una entidad las aplica. El Fideicomiso ha aplicado las siguientes exenciones transitorias.

- Exención del requisito de divulgar información comparativa en el primer período de presentación de informes anuales.
- Exención de la obligación de emitir el informe de sostenibilidad simultáneamente con los estados financieros, que se emitieron el 30 de abril de 2026 y 2025 por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los nuevos requerimientos actuales no tienen impacto significativo en los estados financieros separados del Fideicomiso.

Nuevos requerimientos futuros vigentes y emitidos, pero aún no vigentes para el año que finaliza el 31 de diciembre de 2025.

En la siguiente tabla se enumeran los cambios recientes a las Normas de Contabilidad que deben aplicarse para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen después del 1o. de enero de 2026 y que están disponibles para su adopción anticipada en los períodos de presentación de informes anuales que comiencen el 1o. de enero de 2026; sin embargo, del Fideicomiso no los ha adoptado con anticipación en la preparación de sus estados financieros separados.

No se espera que las siguientes normas o modificaciones a las normas tengan un impacto significativo en los estados financieros separados del Fideicomiso (excepto por la NIIF 18).

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero de 2026	Clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7
1o. de enero de 2027	Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11 NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros* NIIF 19 Subsidiarias sin información a revelar sobre rendición de cuentas al público
Disponibles para adopciones opcionales/fecha de vigencia diferida indefinidamente	Ventas o aportaciones de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)

* Adicionalmente, la NIIF 18 "Presentación y revelación en los estados financieros" es de aplicación obligatoria a partir del 1o. de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que presenta el estado de resultados integrales y revelará información adicional en las notas a los estados financieros, esto incluye la revelación de medidas de rendimiento de la gestión que podrían formar parte de los estados financieros. La Administración está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18.

(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-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias, monedas extranjeras y otros similares de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros separados, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte del resultado integral de financiamiento.

(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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

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

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

ii. Clasificación y medición subsecuente

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

Otros activos financieros comprenden el efectivo y equivalentes de efectivo como se menciona en la nota 5.

iii. Bajas

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

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

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

iv. Compensación

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

(e) Consolidación de sociedades en acciones de proyectos-

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, Estados financieros Consolidados, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan.

El porcentaje de tenencia accionaria que el Fideicomiso tiene sobre Artha Controladora III, S. A. P. I. de C. V. (sociedad controladora) al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el que se muestra a continuación:

Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2025 y 2024	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 2025 y 2024, 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 2025	2024	Actividad principal
Ganzi, S. de R. L. de C. V. (Grand Hyatt Playa del Carmen Resort)	-*	50%	Ser propietaria de un hotel que opera 314 habitaciones en plan europeo bajo el nombre comercial de “Grand Hyatt Playa del Carmen Resort”.
Fideicomiso 2024 Puerto Caoba	90.13%	90.13%	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 2224 Paseo Ventura	50%	50%	Operar un centro comercial denominado “Paseo Ventura” en Ecatepec, Estado de México.

* Durante 2025, los vehículos de inversión Grand Hyatt Playa del Carmen Resort y Plaza Comercial Arenal F/2003 fueron desinvertidos como se menciona en la nota 2.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

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.

(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 CKDs, 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).

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

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

(g) Cuentas por pagar por comisiones de administración-

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

Las obligaciones por comisiones de administración provienen del contrato del Fideicomiso, en el cual se establece 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).

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

Derivado de la revisión efectuada por la Administración respecto del tratamiento contable aplicable a la comisión por administración prevista en el Contrato de Administración celebrado entre el Administrador y la Sociedad Controladora, así como de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, se concluyó que es conveniente que dicha comisión se reconozca como una obligación de la Sociedad Controladora.

En consecuencia, en el 2025 el Fideicomiso canceló la provisión previamente reconocida por concepto de comisión por administración y dicho pasivo fue reconocido en la Sociedad Controladora, en donde reside la obligación contractual de pago al Administrador durante la vigencia del contrato del CKD.

(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) 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 de este, 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.

(j) 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 2025 y 2024, la Administración ha determinado que no existe monto alguno relacionado a esta provisión.

(k) Contingencias-

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Para propósitos de los estados separados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios son clasificados como riesgo bajo. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del período como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado separado de situación financiera.

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

	2025	2024
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	\$ 10,541	162
Inversiones en valores	158	105
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 10,699	267

Las inversiones de bajo riesgo son de inmediata realización y están sujetas a riesgos poco importantes de cambios en su valor razonable.

(6) Inversiones en acciones en sociedades de proyectos-

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

Las inversiones en acciones en sociedades de proyectos se expresan a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Los valores razonables de las subsidiarias fueron determinados por los valuadores independientes. La utilidad o pérdida resultante de la valuación de cada subsidiaria respecto a su valor registrado anterior, se reconoció en el estado de resultados.

- a. El valor razonable de las inversiones en sociedades de proyectos de los activos financieros calificables al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a \$358,113 y \$1,035,244; respectivamente los cuales se integran de la manera que se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

	2025	2024
Saldos al 1o. de enero	\$ 1,035,244	1,092,183
Desinversión en acciones de la sociedad controladora a valor razonable*	(135,000)	(6,072)
Distribuciones recibidas de las sociedades de proyectos	(221,199)	-
Pérdida en inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	(320,932)	(50,867)
Saldos al 31 de diciembre	\$ 358,113	1,035,244

* Incluye el traspaso de la comisión de administración mencionada en la nota 7 en 2025, el cual no generó flujo de efectivo y por ende no se muestra en el estado de flujos de efectivo.

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

b. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Los detalles de proyectos de inversión del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2025 y 2024 se muestran a continuación:

Subsidiaria	2025	2024	Proyectos
Grand Hyatt Playa del Carmen Resort (a)	\$ -	626,950	Proyecto Hotelero Hyatt Playa del Carmen
F/2024 Puerto Caoba	125,239	230,140	Veracruz - Villa del Mar
F/2003 Plaza Comercial Arenal (b)	-	164,985	Centro comercial Plaza Arenal
Ecatepec - EDOMEX - Paseo Ventura	99,301	102,134	Ecatepec - EDOMEX – Paseo Ventura
Artha Controladora III, S. A. de C. V. (c)	133,573	(88,965)	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bien.
Saldos al 31 de diciembre	\$ 358,113	1,035,244	

- a) Al 31 de diciembre de 2025, el proyecto de inversión en Ganzi, S. de R. L. de C. V. (Hotel Grand Hyatt Playa del Carmen Resort), fue desinvertido y el financiamiento que tenía contractualmente fue liquidado al momento de haberse materializado la venta (Ver nota 2).
- b) Al 31 de diciembre de 2025, el proyecto de inversión en F/2003 Plaza Comercial Arenal se encuentra desinvertido y sus obligaciones contractuales han sido liquidadas (Ver nota 2).
- c) Representa el neto de las partidas monetarias de la empresa controladora de los proyectos mencionados, principalmente es efectivo.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros del AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y cuentan con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado el cual refleja precios de transacciones recientes de propiedades similares / enfoque de capitalización de utilidad neta, en el cual los ingresos de las propiedades arrendadas son valuados con base a la referencia de las rentas obtenidas por dichas propiedades en el pasado, así como por arrendamientos de propiedades similares en la zona, por lo tanto todas las inversiones están en la jerarquía de valor razonable, nivel 3. La tasa de capitalización utilizada es determinada con base en las tasas de rendimiento observadas por el valuador para propiedades similares en la localidad, ajustadas con base en el conocimiento del valuador sobre factores específicos de las propiedades. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Para las propiedades de inversión mostradas arriba, el valor razonable fue determinado utilizando diferentes enfoques como el de capitalización, flujos descontados y costos de reposición de manera comparables respecto al año pasado sin algún ajuste significativo, como se muestra a continuación:

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

Proyectos	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Proyecto Hotelero Grand Hyatt Playa del Carmen	Enfoque de ingresos (Flujos de efectivos descontados)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los flujos de efectivo descontados, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 12.61% y una tasa de capitalización de 9.33% para 2024. Proyecto liquidado en 2025.	Un ligero aumento (disminución) en los comparables de los precios de mercado daría lugar a un incremento (disminución) en su valor razonable de la propiedad de inversión incluida en esta sociedad de proyecto.
Veracruz – Puerto Caoba	Enfoque de ingresos (Flujos de efectivos descontados)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los flujos de efectivo descontados, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 12% para 2025 y 10.50% para 2024 y una tasa de capitalización de 10.00% para 2025 y 9% para 2024.	Un ligero aumento (disminución) en los comparables de los precios de mercado daría lugar a un incremento (disminución) en su valor razonable de la propiedad de inversión incluida en esta sociedad de proyecto.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

Proyectos	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Centro Comercial Plaza Arenal	Enfoque de ingresos (capitalización directa y flujos descontados)	Las tasas de capitalización y descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por arrendamiento potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10.50% para 2024. Proyecto liquidado en 2025.	Un ligero aumento (disminución) en los comparables de los precios de mercado daría lugar a un incremento (disminución) en su valor razonable de la propiedad de inversión incluida en esta sociedad de proyecto.
Ecatepec - EDOMEX - Paseo Ventura	Enfoque de ingresos (capitalización directa y flujos descontados)	Las tasas de capitalización para los ingresos por arrendamiento potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 13.5% en 2025 y 10.75% en 2024.	Un ligero aumento (disminución) en los comparables de los precios de mercado daría lugar a un incremento (disminución) en su valor razonable de la propiedad de inversión incluida en esta sociedad de proyecto.

(7) Cuentas por pagar por comisiones de administración-

Corresponden principalmente a las cuentas por pagar por comisiones de administración que provienen de obligaciones por contraprestación por los servicios prestados del Administrador del Fideicomiso, establecidas en el Contrato del Fideicomiso por concepto de Comisión Anual del Administrador, los importes devengados mostrados en el estado de resultados son:

	2025	2024
Gasto por comisión de administración	\$ -*	33,812

Derivado de la revisión efectuada por la Administración respecto del tratamiento contable aplicable a la comisión por administración prevista en el Contrato de Administración celebrado entre el Administrador y la Sociedad Controladora, así como de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, se concluyó que dicha comisión corresponde a una obligación de la Sociedad Controladora.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso amortizó la provisión previamente reconocida por dicho concepto por \$135,000 contra la inversión que mantiene con Artha Controladora III, S.A.P.I. de C.V., y realizó una cancelación de la provisión remanente por \$40,639, en atención a que la obligación de pago corresponde a dicha Sociedad Controladora conforme a lo establecido en el Contrato de Administración. En consecuencia, el pasivo dejó de reconocerse en el Fideicomiso y se reconoce en la Sociedad Controladora.

Esta reclasificación no tiene efecto en los resultados del Fideicomiso, debido a que el ingreso derivado de la cancelación del gasto previamente provisionado se compensa con una disminución en la valuación a valor razonable de las inversiones en subsidiarias, la cual refleja los activos y pasivos monetarios de la Sociedad Controladora.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

* La comisión devengada en 2025 entre la Sociedad Controladora y el Administrador ascendió a \$26,182.

(8) Instrumentos financieros-

a) **Políticas contables materiales-** Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la nota 4.

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

	Nivel	2025	2024
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 10,699	267
Inversión en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	3	358,113	1,035,244
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar por comisiones de administración y otros pasivos		\$ 2,894	178,783

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

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

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

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

- e) **Riesgo de exposición a mercado-** Riego de mercado Condiciones económicas desfavorables podrían limitar acceso a los mercados de capitales o de deuda. Una disminución en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que el Fideicomiso obtenga préstamos sobre el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que el Fideicomiso proporcione una garantía colateral.
- f) **Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable-** El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales), este es el caso del efectivo y sus equivalentes mostrados en la nota 5.

El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados, bienes raíces comparables, y costos de reposición, utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones similares como se explica en las notas 3 y 4.

(9) Activos netos atribuibles a los fideicomisarios -

- a. Los activos netos corresponden al patrimonio desde la perspectiva legal del Fideicomiso, los cuales están integrados por los recursos provenientes de la emisión de certificados bursátiles realizadas al 31 de diciembre de 2025 se integra como se muestra a continuación:

	Número de certificados	Precio de certificados	Patrimonio
Aportaciones:			
Serie A	5,529	17,597.253926	97,295
Serie B	59,220	4,536.002905	268,622
	64,749		365,917

- b. El 29 de diciembre de 2025, el Fideicomiso efectuó un reembolso de capital a Tenedores por \$207,940 correspondiente a las series ARTCK 13 y ARTCK 13-2, lo anterior derivado del efectivo excedente originado por la venta de los proyectos Plaza Comercial Arenal y Hotel Grand Hyatt Playa del Carmen Resort. Véase nota 2.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

c. El total del patrimonio del Fideicomiso asciende a:

	2025	2024
Total de patrimonio al 31 de diciembre	\$ 365,917	856,728

- d. Los certificados bursátiles fiduciarios que se emiten en cumplimiento del Fideicomiso tienen las siguientes características: Son valores no amortizables que confieren a sus tenedores el derecho a i) una parte de los frutos, rendimientos, y en su caso valor residual de los bienes o derechos que integra los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, ii) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de bienes o derechos que integra los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, y iii) distribuciones del Fideicomiso solamente en la medida en que existan recursos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para realizar dichas distribuciones.
- e. Los excedentes de los activos netos atribuibles a los tenedores que sean determinados durante la operación del Fideicomiso serán entregados por el Fiduciario emisor al Fideicomitente, siempre y cuando sean cubiertos los gastos de operación del fideicomiso, los intereses y el principal de los CKDs.
- f. Las distribuciones del fideicomiso y los pagos al amparo de los certificados bursátiles se realizarán exclusivamente con los bienes que integran los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato del Fideicomiso. Los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso también estarán disponibles para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos obligaciones e indemnizaciones.

Activos netos - Los activos netos (patrimonio desde la perspectiva legal) del Fideicomiso se integrarán por (i) la aportación inicial, (ii) los títulos representativos de las aportaciones y el patrimonio de las sociedades promovidas que el fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las inversiones, (iii) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a través de las Sociedades promovidas derivados de las inversiones que realice de conformidad con el contrato de Fideicomiso, (iv) flujos, (v) todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas de Fideicomiso, (vi) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, (vii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso, (viii) y todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios frutos productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

Distribución de activos netos - De acuerdo con lo establecido en el contrato de Fideicomiso, las cantidades pagaderas en forma de Dividendos y/o Rendimientos, según corresponda, por el Fideicomiso, se distribuirán entre los Tenedores de la manera que más adelante se describe.

Cascada de pagos: En cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso las cantidades que se distribuyan por concepto de Dividendos y/o Rendimientos, según corresponda, se utilizarán para pagar a los Tenedores los conceptos que se describen a continuación, en el siguiente orden de prelación:

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

Artha Capital como Administrador, tiene derecho a recibir el “Promote” o “Actualización y Premio” al llegar a las metas establecidas en la cláusula “12. Distribuciones” del Contrato de Fideicomiso Irrevocable. En caso de no alcanzar el retorno objetivo/retorno preferente, dicho derecho no será pagado a Artha Capital.

En la cláusula “12. Distribuciones” se establece que, (1) los inversionistas de la Sociedad Controladora recibirán el reembolso del 100% de sus Aportaciones a la Sociedad Controladora; y (2) una vez realizado el reembolso del 100%, se recibirá un monto igual al retorno preferente. Una vez recibidos los montos descritos anteriormente, los dividendos remanentes se distribuirán de la siguiente forma en la (3) “Actualización”:

(3.1) El 80% lo recibirá Artha Capital, hasta que este haya recibido un monto igual al 20% del retorno preferente pagado a los Accionistas de la Sociedad Controladora más una cantidad equivalente al monto que hayan recibido los Accionistas de la Sociedad Controladora en la “Actualización”;

(3.2) El 20% lo recibirán los Accionistas de la Sociedad Controladora. Una vez la “Actualización” haya sido pagada a Artha Capital, las cantidades remanentes pagaderas como Dividendos se repartirán: 80% a los Accionistas de la Sociedad Controladora y 20% a Artha Capital (“Premio”).

Promote ARTCK13

Artha Capital no recibirá el pago por concepto de “Promote” al no cumplir con el punto (2) “Retorno Preferente”, descrito en el primer párrafo.

Pago de distribuciones del Fideicomiso – De conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo No. F/00964, los pagos a los tenedores se realizarán (i) en cualquier fecha de pago de distribuciones del Fideicomiso, misma que podrá ser semestralmente según lo determine el Administrador; (ii) por la actualización de un evento de sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18 del Contrato; o (iii) en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación de Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

(10) Impuestos a la utilidad-

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

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

Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2025 y 2024 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

(11) Compromiso-

(a) El Fideicomiso tiene compromisos con sus partes relacionadas derivados de lo dispuesto en la cláusula 19.1 del contrato de Fideicomiso, como se menciona en la nota 7.

- Comisión anual del Administrador.

El contrato de prestación de servicios de administración con vigencia del contrato de Fideicomiso, entre Artha Controladora III, S. A. P. I. de C. V. (sociedad controladora), y Artha Desarrolladora II, S. A. de C. V., (el Administrador) y CI Banco, S.A. institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 964.

Como contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá durante el Período de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Período de Inversión, en su caso), una comisión anual equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento) más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y (ii) posteriormente al Período de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente a lo que resulte mayor entre (a) \$20,000 anuales más el IVA correspondiente; y (b) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) 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).

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964
(Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

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 deben 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. O bien, a partir del cuarto año siguiente a la Fecha de Emisión Inicial, la Sociedad Controladora podrá hacer el pago de la Comisión Anual del Administrador directamente al haberse agotado la Cuenta de Reserva para Gastos.

En virtud de lo establecido en la última oración del párrafo anterior y en el Contrato de Administración, se realizó una modificación en la política contable dado que se considera conveniente que dicha comisión corresponde a una obligación de la Sociedad Controladora por lo que realizó la reclasificación de dicha provisión entre sociedades. Véase Nota 7.

(12) Autorización-

El 29 de abril de 2026, Carlos Gutiérrez Andreassen, Director General, y José Luis Sierra Arce, Director de Finanzas, autorizaron la emisión de los estados financieros separados adjuntos y sus notas.

