

**[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual**

---

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N Bis 2
-----------------------	---------------

---

<b>Oferta pública restringida:</b>	No
------------------------------------	----

---

<b>Tipo de instrumento:</b>	Fideicomisos
-----------------------------	--------------

---

<b>Emisora extranjera:</b>	No
----------------------------	----

---

<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	No aplica
---	-----------

---

<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No
---	----

---

**Número de fideicomiso:**

---

F00964

---

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

---

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo identificado bajo el número F/00964 celebrado entre Artha Desarrolladora, S.A. de C.V., como Administrador y Fideicomitente (el "Administrador" o "Fideicomitente") y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria (como causahabiente del negocio fiduciario previamente escindido de CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple) (el "Fiduciario"); Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores (el "Representante Común") y con la comparecencia de Artha Capital, S. de R.L. de C.V., como Coinversionista (el "Coinversionista"), celebrado el día 8 de octubre del 2013, modificado por primera ocasión con fecha del 13 de diciembre de 2013, por segunda ocasión el 21 de julio de 2014 y por tercera ocasión el 9 de junio de 2021 (los convenios modificatorios en conjunto con el contrato original, el "Contrato de Fideicomiso" y/o el "Fideicomiso").

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Serie A: La CNBV mediante oficio No. 153/7466/2013 de fecha 4 de octubre de 2013 autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra ARTCK 13, así como la oferta pública de los mismos.

Serie B: La CNBV mediante oficio No. 153/7466/2013 de fecha 4 de octubre de 2013 autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra ARTCK 13-2, así como la oferta pública de los mismos, asimismo la CNBV mediante oficio No. 153/7763/2013 de fecha 12 de diciembre de 2013 autorizó una ampliación de la emisión inicial, actualizando la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra ARTCK 13-2, así como la oferta pública de los mismos.

Número de Emisión: Primera Emisión.

Número de Series: 2— Serie A (clave de pizarra: ARTCK 13) y Serie B (clave de pizarra: ARTCK 13-2).

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles denominados Certificados de Capital de Desarrollo (CKD), al portador, sin expresión de valor nominal, inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Cabe mencionar que, a la fecha del presente informe, la emisión ya se encuentra vencida, sin embargo, dado que aún mantiene inversión en los proyectos que se describen más adelante se mantiene revelando información al público inversionista.

Plazo de Vigencia: 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial (11 de octubre de 2013).

Fecha de Vencimiento: 11 de octubre de 2023.

Fideicomisarios: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Depositario: S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

---

### **Denominación de la institución fiduciaria:**

---

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria (como causahabiente del negocio fiduciario previamente escindido de CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple).

---

### **Fideicomitente:**

---

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

---

**Fideicomisarios en primer lugar:**

---

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

---

**Fideicomisarios en segundo lugar:**

---

No aplica

---

**Fideicomisarios en tercer lugar:**

---

No aplica

---

**Otros Fideicomisarios:**

---

No aplica

---

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:**

---

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

---

**Clave de cotización:**

---

ARTCK

---

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

Los recursos de la Emisión son administrados por Artha Desarrolladora para que a través de los Vehículos de Inversión se realicen Inversiones inmobiliarias en México, para originar Proyectos de acuerdo a las finalidades del Prospecto, con el objeto de desarrollar (desarrollo conceptual, diseño de inmueble, optimización del proyecto, obtención de permisos y licencias, proceso de contratación de obras y construcción de inmueble) y/o adquirir (bienes Inmuebles en construcción, construidos en proceso de estabilización y/o estabilizados), comercializar (inquilinos ancla, negociar condiciones de arrendamiento, eficiente mezcla de inquilinos y mejorar la calidad crediticia) y operar (administración, mantenimiento, cobranza, mercadotecnia y estabilización) Inmuebles en arrendamiento dentro de la República Mexicana, los cuales estarán destinados a uso comercial, de oficinas, industrial y mixto.

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

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

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario contratará a Artha 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 Sociedad Controladora debió destinar los recursos recibidos al Vehículo de Inversión que corresponda. A su vez, los Vehículos destinarán los recursos recibidos a las Inversiones para realizar cada Proyecto.

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

(a) la Aportación Inicial del Fideicomitente;

(b) el Monto Total de la Emisión;

(c) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso;

- (d) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso;
- (e) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora;
- (f) 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 otro 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 Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

---

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

---

Los Certificados Bursátiles no generan para el Fiduciario, frente a los Tenedores, una obligación de pago de principal ni de intereses. No obstante lo anterior, los Certificados Bursátiles darán a los Tenedores el derecho de recibir, en estricto apego a lo dispuesto en este Fideicomiso y los Documentos de la Operación, las Distribuciones del Fideicomiso, en el entendido de que por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto y en su caso se realizará exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se establece en el Contrato de Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni cualesquiera de sus Afiliadas, estarán obligados en lo personal a hacer cualquier pago o distribución al amparo de los Certificados Bursátiles.

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

---

Cada Certificado Bursátil, en adición a lo previsto en la legislación aplicable, representa para su titular, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso, las cuales serán recibidas por el Fiduciario Emisor en forma de Dividendos o Rendimientos, según sea el caso, y distribuidas a los Tenedores de acuerdo con lo establecido en el Título correspondiente a cada Serie y el Contrato de Fideicomiso. El monto de los Dividendos y de los Rendimientos, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Todas las cantidades que se paguen bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna y no es posible asegurar que los Tenedores de estos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles. Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.4 Políticas generales de la emisión y de protección de los intereses de los Tenedores de este reporte anual.

---

## **Subordinación de los títulos, en su caso:**

---

Al 31 de diciembre de 2025, no se tiene conocimiento de subordinación de títulos con base al Contrato de Fideicomiso.

---

## **Lugar y forma de pago:**

---

Todos los pagos en Efectivo a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

---

**Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

---

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

---

**Depositario:**

---

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

---

**Régimen fiscal:**

---

El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 227 y 228 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (FICAPs), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles sean los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso. A la fecha del Prospecto, el régimen fiscal aplicable a las distribuciones recibidas de los Certificados Bursátiles correspondientes a dividendos, ganancias de capital, servicios independientes y/o pago de intereses, está sujeto a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, las cuales resultarán aplicables al Tenedor de Certificados Bursátiles según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral con fines no lucrativos residente en México, una persona física residente en México o un residente en el extranjero, respectivamente, de conformidad con las reglas para FICAPs establecidas en los artículos 227 y 228 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal. Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles determinarán el impuesto sobre la renta que en su caso corresponda a cada Tenedor por los pagos que se les hagan. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles inversionistas de los Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales externos respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular.

---

**En su caso, dictamen valuatorio:**

---

Al 31 de diciembre de 2025 se cuenta con una Valuación de los bienes de Fideicomiso F/00964 ARTCK 13 y ARTCK 13 - 2 por parte de una Valuadora Independiente como sigue:



### Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

Marzo 2026

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/00964 (Clave de pizarra ARTCK 13)

Artha Desarrolladora

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el Contrato de Prestación de Servicios. La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes de la valuación

- 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 inicial de MXN 754 mm (de los cuales MXN 553 mm fueron destinados a la Serie "A"), y tres emisiones subsecuentes para la Serie "B"; el 16 de julio de 2014 por MXN 415 mm, el 25 de noviembre de 2014 MXN 415 mm y el 15 de abril de 2015 por MXN 391 mm
  - El objetivo de los CKDs es invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por Artha en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

Conclusión de valor<sup>1</sup>

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup>	MXN 17,597.253926
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup>	MXN 17,597.253926

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

414 Capital

# Resumen de Valuación

Cifras en MXN

## Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 17,597.25 (diecisiete mil quinientos noventa y siete 25/100 MXN)

## Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	358,112,661.00
Valor ajustado	358,112,661.00

Patrimonio (IFRS) <sup>1,4</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	17,597.253926	5,529	97,295,216.96
Valor ajustado	17,597.253926	5,529	97,295,216.96

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> MXN 17,597.253926

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> MXN 17,597.253926

## Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	10,540,505.00	F Obligaciones en op. de burSATización	1,536,152,789.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	158,245.00	F Proveedores	2,894,102.00
A Inversiones permanentes	358,112,661.00		

		Patrimonio	(1,170,235,480.00)
<b>Total activos</b>	<b>368,811,411.00</b>	<b>Total Pasivo y patrimonio</b>	<b>368,811,411.00</b>

## Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	358,112,661.00	17,597.253926	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	376,018,294.05	18,458.350037	+4.89%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	340,207,027.95	16,736.157816	-4.89%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	411,829,560.15	20,180.542258	+14.68%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	304,395,761.85	15,013.965595	-14.68%

## Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado <sup>2</sup>	Patrimonio <sup>6</sup>
Trimestre actual	2025.Q4	5,529	17,597.253926	97,295,216.96
Trimestre Previo 1	2025.Q3	5,529	28,190.528163	155,865,430.21
Trimestre Previo 2	2025.Q2	5,529	39,276.907655	217,162,022.42
Trimestre Previo 3	2025.Q1	5,529	48,112.681655	266,015,016.87

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

<sup>3</sup> Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

<sup>4</sup> El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

<sup>5</sup> Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

<sup>6</sup> El total del patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de burSATización y el patrimonio, la participación de la Serie A en el total del patrimonio es de 26.6%



### Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

Marzo 2026

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/00964 (Clave de pizarra ARTCK 13-2)

Artha Desarrolladora

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el Contrato de Prestación de Servicios. La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes de la valuación

- 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 inicial de MXN 754 mm (de los cuales MXN 553 mm fueron destinados a la Serie "A"), y tres emisiones subsecuentes para la Serie "B"; el 16 de julio de 2014 por MXN 415 mm, el 25 de noviembre de 2014 MXN 415 mm y el 15 de abril de 2015 por MXN 391 mm
  - El objetivo de los CKDs es invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por Artha en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

Conclusión de valor<sup>1</sup>

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup>	MXN 4,536.002905
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup>	MXN 4,536.002905

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

414 Capital

## Resumen de Valuación

### Cifras en MXN

#### Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 4,536.00 (cuatro mil quinientos treinta y seis 00/100 MXN)

#### Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	358,112,661.00
Valor ajustado	358,112,661.00

Patrimonio (IFRS) <sup>1,4</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	4,536.002905	59,220	268,622,092.04
Valor ajustado	4,536.002905	59,220	268,622,092.04

Valor justo por certificado - Enfoque de valuador Independiente<sup>2</sup> MXN 4,536.002905

Valor justo por certificado - Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> MXN 4,536.002905

#### Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	10,540,505.00	F Obligaciones en op. de burSATilización	1,536,152,789.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	158,245.00	F Proveedores	2,894,102.00
A Inversiones permanentes	358,112,661.00		

		Patrimonio	(1,170,235,480.00)
<b>Total activos</b>	<b>368,811,411.00</b>	<b>Total Pasivo y patrimonio</b>	<b>368,811,411.00</b>

#### Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	358,112,661.00	4,536.002905	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	376,018,294.05	4,757.965631	+4.89%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	340,207,027.95	4,314.040179	-4.89%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	411,829,560.15	5,201.891084	+14.68%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	304,395,761.85	3,870.114726	-14.68%

#### Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado <sup>2</sup>	Patrimonio <sup>4</sup>
Trimestre actual	2025.Q4	59,220	4,536.002905	268,622,092.04
Trimestre Previo 1	2025.Q3	59,220	7,266.606379	430,328,429.79
Trimestre Previo 2	2025.Q2	59,220	10,124.316440	599,562,019.58
Trimestre Previo 3	2025.Q1	59,220	12,401.893197	734,440,115.13

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

<sup>3</sup> Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

<sup>4</sup> El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fija) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

<sup>5</sup> Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

<sup>6</sup> El total del patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de burSATilización y el patrimonio, la participación de la Serie B en el total del patrimonio es de 73.4%

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Serie	A	B
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo
Clave de pizarra	ARTCK 13	ARTCK 13-2
Monto total	552,900,000	1,525,850,000
Número de valores	5,529	59,220
Valor nominal	0	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores SAB de CV	Bolsa Mexicana de Valores SAB de CV
Plazo	10 (diez) años, que equivalen a 3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.	10 (diez) años, que equivalen a 3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.
Fecha de vencimiento	2023-10-11	2023-10-11
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Dos series	Dos series
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera	Segunda
Observaciones	Sin observaciones	Sin observaciones

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda Reporte Anual CUE:

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

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

## Periodo que se presenta:

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual .....	2
[413000-NBIS2] Información general.....	17
Glosario de términos y definiciones:.....	17
Resumen ejecutivo:.....	32
Factores de riesgo:.....	60
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	63
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	63
Destino de los fondos, en su caso: .....	64
Documentos de carácter público:.....	65
[416000-NBIS2] Estructura de la operación .....	67
Patrimonio del fideicomiso: .....	67
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	67
Contratos y acuerdos:.....	73
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: .....	80
Valuación: .....	80
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:.....	91
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: .....	92
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	94
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	95
Historia y desarrollo de la fideicomitente: .....	95
Actividad Principal: .....	96
Canales de distribución: .....	96
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	97
Principales clientes:.....	97
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	98

Recursos humanos: .....	98
Desempeño ambiental: .....	98
Información de mercado: .....	99
Estructura corporativa: .....	100
Descripción de los principales activos: .....	103
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	103
Acciones representativas del capital social: .....	103
Dividendos: .....	104
Reestructuraciones societarias, en su caso.: .....	104
Administradores y tenedores de los certificados: .....	105
Estatutos sociales y otros convenios: .....	110
Audidores externos de la fideicomitente: .....	113
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente: .....	114
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso .....	115
Información financiera seleccionada del fideicomiso: .....	115
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso: .....	121
Informe de créditos relevantes del fideicomiso: .....	121
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): .....	121
Resultados de la operación del fideicomiso: .....	122
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso: .....	123
Control Interno del fideicomiso: .....	124
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente .....	126
Información financiera seleccionada de la fideicomitente: .....	126
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente: .....	128
Resultados de la operación de la fideicomitente: .....	129

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....	129
Control interno de la fideicomitente: .....	130
[431000-NBIS2] Personas responsables .....	132
[432000-NBIS2] Anexos .....	137

## [413000-NBIS2] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

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

"**Acciones Serie A**" significan las acciones Serie A, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad Controladora, las cuales serán de voto pleno y tendrán aquellos derechos corporativos y económicos que señalen los estatutos sociales de la Sociedad Controladora y los títulos accionarios que las amparen, que sean suscritas y pagadas por el Coinversionista.

"**Acciones Serie B**" significan las acciones Serie B, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad Controladora, las cuales serán de voto limitado y tendrán aquellos derechos corporativos y económicos limitados que señalen los estatutos sociales de la Sociedad Controladora y los títulos accionarios que las amparen, así como los señalados en el Fideicomiso, que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y para beneficio del Fideicomiso.

"**Acciones Sociedad Controladora**" significan conjuntamente las Acciones Serie A, las Acciones Serie B y las Acciones Adicionales Sociedad Controladora.

"**Accionistas de la Sociedad Controladora**" significan cada uno de (i) el Fiduciario; y (ii) el Coinversionista.

"**Acta de Emisión**" significa el Instrumento de fecha 9 de octubre de 2013 por medio del cual se emiten los Certificados Serie B de conformidad con las disposiciones aplicables.

"**Administrador**" significa Artha Desarrolladora, actuando en su carácter de administrador del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Administración, o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación.

"**Afiliada**" significa (i) respecto de Personas que no sean personas físicas, cualquier Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeto al Control común con, la Persona relevante; y (ii) respecto de Personas que sean personas físicas, el o la cónyuge anterior, presente o futura de dicha Persona, y cualquier pariente ascendente o descendente, directo o indirecto, incluyendo padres, abuelos, tutores, hijos, hermanos, nietos y parientes hasta el cuarto grado de dicha Persona.

**"Aportaciones a la Sociedad Controladora"** significan conjuntamente las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversionista.

**"Aportaciones del Coinversionista"** significan las aportaciones que haga Artha Capital en su carácter de Coinversionista, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión, ya sea para la suscripción y pago de Acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, Incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, en términos de lo establecido en el Fideicomiso.

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

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

**"Artha Capital"** significa Artha Capital, S. de R.L. de C.V.

**"Artha Desarrolladora"** significa Artha Desarrolladora, S.A. de C.V.

**"Asamblea de Tenedores"** significa la reunión de Tenedores Serie A y Tenedores Serie B en términos de la LMV y de la LGTOC.

**"Auditor Externo"** significa el despacho de contadores Independientes (en el entendido que el requisito de Independencia deberá de evaluarse respecto del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador) que preste servicios de auditoría de estados financieros al Fideicomiso que al momento de la celebración del Fideicomiso será PricewaterhouseCoopers, S.C. y que posteriormente podrá ser cualquiera que designe el Comité Técnico de entre aquellos despachos de contadores Independientes listados en el Anexo I del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Inciso (f) de la Cláusula 14.1. 11 del Fideicomiso.

En ese orden de ideas, el despacho contratado para auditar los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

**"Autoridad Gubernamental"** significa cualquiera de las siguientes: (i) el gobierno federal de México, cualquier gobierno estatal o municipal de México, o cualquier subdivisión de los mismos, (ii) cualquier secretaría, subsecretaría, o unidad de la administración pública centralizada federal, estatal o municipal de México, cualquier organismo público desconcentrado federal, estatal o municipal de México, cualquier organismo público descentralizado federal, estatal o municipal de México y cualquier fideicomiso público o empresa de participación estatal mayoritaria de carácter federal, estatal o municipal de México, (iii) cualquier tribunal de naturaleza judicial o administrativa de México, (iv) el poder legislativo federal de México o los poderes legislativos estatales de cada entidad federativa de México, o (v) respecto de cualquier Persona, cualquier panel arbitral o cualquier otro órgano con funciones similares de autoridad cuya

jurisdicción sea voluntariamente aceptada por dicha persona o de alguna otra manera esté sujeta a la misma.

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

"**Certificados**" o "**Certificados Bursátiles**" significan, conjuntamente, los Certificados Serie A y los Certificados Serie B que sean emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y al Acta de Emisión, según sea el caso.

"**Certificados Serie A**" significan los certificados bursátiles fiduciarios también conocidos como certificados de capital de desarrollo tipo "A" correspondientes a la Serie A que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV. Los Certificados Serie A estarán denominados en Pesos, al portador, sin expresión de valor nominal y no están sujetos al mecanismo de llamadas de capital.

"**Certificados Serie B**" significan los certificados bursátiles fiduciarios también conocidos como certificados de capital de desarrollo tipo "A" correspondientes a la Serie B que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo de la Emisión, en el entendido que la definición incluye tanto a los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial, como los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV. Los Certificados Serie B están denominados en Pesos, al portador, sin expresión de valor nominal y están sujetos al mecanismo de llamadas de capital.

"**Circular Única 1/2025**" significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, tal y como la misma ha sido modificada a la fecha de celebración del presente Fideicomiso.

"**Circular Única**" significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, tal y como las mismas han sido modificadas a esta fecha y según sean modificadas de tiempo en tiempo.

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

"**Coinversión**" significa las cantidades que tendrá la obligación de invertir el Coinversionista de conformidad con el Fideicomiso y el Contrato de Coinversión, las cuales serán equivalentes al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora.

"**Coinversionista**" significa Artha Capital como sujeto obligado bajo el Contrato de Coinversión y la Cláusula 11.9 del Fideicomiso.

"**Colocación**" significa la venta y colocación de los Certificados, a través de la BMV, en los términos señalados en los Títulos, el Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.

"**Comisión Anual del Administrador**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 19.1 del Fideicomiso.

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

"**Comité Técnico**" significa el órgano creado bajo el Fideicomiso en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la LIC y demás disposiciones aplicables.

"**Compromiso**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6 del Fideicomiso.

"**Compromiso Restante de los Tenedores Serie B**" significa, en cualquier fecha de determinación, la diferencia entre el Monto Máximo de la Serie B y el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores Serie B al Fideicomiso en virtud de la suscripción de Certificados Bursátiles Serie B en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes.

"**Condiciones de Exclusividad**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.1.2 del Contrato de Fideicomiso.

"**Consejo de Administración**" significa el órgano al cual se encuentra encomendada la administración de la Sociedad Controladora, cuyo régimen se describe en la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

"**Contrato de Fideicomiso**" o "**Fideicomiso**" significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de los denominados certificados de capital de desarrollo y sus respectivos anexos, celebrado por el Fideicomitente y el Fiduciario con fecha 8 de octubre de 2013, identificado con el número F/00964, tal y como sea modificado de tiempo en tiempo.

"**Contrato de Administración**" significa el contrato de prestación de servicios de administración que celebren el Administrador y la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario y el Coinversionista.

"**Contrato de Coinversión**" significa, el contrato de coinversión a celebrarse en la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso entre el Administrador, el Fiduciario y el Coinversionista, conforme al cual este último llevará a cabo las Aportaciones del Coinversionista.

"**Contrato de Colocación**" significa el contrato de colocación que el Fiduciario celebre con los Intermediarios Colocadores respecto de la colocación de los Certificados Bursátiles.

"**Control**" significa la capacidad de una persona o grupo de personas de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes:(a) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral;

(b) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social de una persona moral; o

(c) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

"**Costos de Proyectos Cancelados**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.6 del Contrato de Fideicomiso.

"**Criterios de Elegibilidad**" significan los criterios y parámetros para elegir a los Proyectos en los que se invertirá el patrimonio del Fideicomiso, mismos que se describen en la Cláusula 11.8 del Fideicomiso.

"**Cuenta de Capital de Aportación**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 24.1 inciso (g) del Fideicomiso.

"**Cuenta de Distribuciones**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.5 del Fideicomiso.

"**Cuenta de Inversiones**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.3 del Fideicomiso.

"**Cuenta de Reserva para Gastos**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.2 del Fideicomiso.

"**Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.2 inciso (c) del Fideicomiso.

"**Cuenta de Ingresos**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 24.1 inciso (d) del Fideicomiso.

"**Cuenta de Utilidad Fiscal Neta**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 24.1 inciso (h) del Fideicomiso.

"**Cuentas del Fideicomiso**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1 del Fideicomiso.

"**Cuentas Generales**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.1 del Fideicomiso.

"**Desinversión**" significa, respecto de cualquier Inversión o Proyecto, (i) la venta o enajenación de dicho Proyecto, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas o cualquier otra forma de liquidación, (ii) la venta o enajenación de las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión o Proyecto, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, y/o (iv) cualquier otra desinversión de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y de conformidad con los Niveles de Autorización de Proyectos, ya sea que se aprueben por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

"**Día Hábil**" significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las Instituciones de Crédito abran al público y presten servicios, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

"**Distribuciones de la Sociedad Controladora**" significa el pago de los Dividendos y/o los Rendimientos, según corresponda.

"**Distribuciones del Fideicomiso**" significa el pago del Efectivo Distribuible a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.2 del Fideicomiso.

"**Dividendos**" significan las cantidades que la Sociedad Controladora distribuirá de tiempo en tiempo a sus accionistas, una vez constituida la correspondiente reserva legal, ya sea por concepto de reembolso, reducción de capital, pago de dividendos o por cualesquiera otro medio de distribución.

"**Documentos de la Operación**" significa el Fideicomiso, los Títulos, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y los anexos de cada uno de dichos documentos, así como cualquier otro contrato, convenio o documento que deba suscribirse o celebrarse en relación con la Emisión y las Inversiones, incluyendo contratos de fideicomiso y estatutos sociales, en su caso, de los Fideicomisos de Proyecto y Sociedades de Proyecto, respectivamente.

"**Efectivo**" significa, durante la vigencia del Fideicomiso, las cantidades disponibles en las Cuentas del Fideicomiso.

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

"**Emisión**" significa la emisión de los Certificados Serie A y los Certificados Serie B, incluyendo los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial y los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes, de conformidad con el Fideicomiso y demás disposiciones legales aplicables.

"**Emisión Inicial**" significa la emisión Inicial de los Certificados Serie A y la emisión Inicial de los Certificados Serie B por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, según sea el caso, incluyendo la suscripción de los Títulos representativos de los Certificados por parte de los Tenedores que se lleve a cabo en la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y ampliación de dicha Emisión Inicial.

"**Emisión Subsecuente**" significa cada una de las actualizaciones de la Emisión que se realicen en términos del Contrato de Fideicomiso, conforme a la cual se adicionarán Certificados Serie B a los Certificados Serie B en circulación en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, respecto de las Llamadas de Capital que se aprueben en términos del Fideicomiso, en el entendido que las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial correspondiente a la Serie B, serán hasta por el Monto Máximo de la Serie B.

"**EMISNET**" significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.

"**Equipo Ejecutivo del Administrador**" significa el equipo de personas señalado en el Fideicomiso, así como aquellas personas que las sustituyan de tiempo en tiempo.

"**Evento de Sustitución**" significa cualquiera de los siguientes supuestos:

- (a) que el Administrador o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador sea declarado culpable de cualquier delito de índole patrimonial por una autoridad judicial competente;
- (b) que el Administrador actúe de manera dolosa o fraudulenta respecto de sus obligaciones incluidas en el Fideicomiso o en el Contrato de Administración;
- (c) que el Administrador incumpla con sus obligaciones significativas contempladas en el Fideicomiso o en el Contrato de Administración de manera que afecten adversamente a los Tenedores;
- (d) que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o sea objeto de disolución o liquidación;
- (e) que el Administrador o cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador realicen actividades de competencia directa o indirectamente a través de sociedades filiales, fondos o cualquier otro medio con el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, salvo lo expresamente permitido de conformidad con la Cláusula 11.1.2 del Fideicomiso;
- (f) que el Coinversionista incumpla con la obligación de llevar a cabo las Aportaciones del Coinversionista o que incumpla con la obligación de mantener dichas aportaciones en los términos del Fideicomiso;
- (g) que el Equipo Ejecutivo del Administrador deje de tener Control sobre el Coinversionista o el Administrador;
- (h) que alguno de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador fallezca o sufra alguna Incapacidad por un plazo mayor a 90 días o permanente que le impida realizar sus labores y el Comité

Técnico no apruebe la continuación del otro en el desempeño de las funciones de ambos o no nombre a alguna persona aceptable a la mayoría de los miembros del Comité Técnico no designados por el Administrador para realizar dichas funciones;

(i) que en el Periodo de Inversión o Periodo de Desinversión, Carlos Gutiérrez Andreassen y/o Germán Ahumada Alducin dejen de formar parte del Equipo Ejecutivo del Administrador por voluntad propia o por causas distintas a las de fuerza mayor, y la Asamblea de Tenedores no apruebe la continuación del otro en el desempeño de las funciones de ambos o no nombre a alguna persona aceptable a los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados en circulación de entre las personas propuestas por el Administrador; y

(j) que dejen de formar parte del equipo del Administrador cualesquiera 2 (dos) de las 3 (tres) siguientes personas, sin que los Miembros Independientes del Comité Técnico autoricen o acepten la propuesta del Administrador respecto de las personas que las sustituirán: (1) Santiago Raymundo Collada Chávez, (2) Patricio Gutiérrez Tommasi, y (3) Rafael Díaz Guerrero.

**"Extensión del Periodo de Inversión"** significa la ampliación del Periodo de Inversión por un máximo de 1 (un) año, según sea autorizada por el Comité de Inversiones y por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

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

**"Fecha de Emisión Inicial"** significa el 11 de octubre de 2013.

**"Fecha de Emisión Subsecuente"** significa la fecha en que se realice una Emisión Subsecuente.

**"Fecha de Liquidación Subsecuente"** significa la fecha en que el precio de colocación de los Certificados Serie B emitidos conforme a una Emisión Subsecuente sea liquidado y pagado al Fiduciario a través de los sistemas de Indeval.

**"Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora"** significa la fecha en que la Sociedad Controladora pague los Rendimientos y Dividendos a sus accionistas.

**"Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso"** significa 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Cálculo en la que el Fideicomiso debe pagar a los Tenedores el Efectivo Distribuible, misma que ocurrirá de manera semestral según lo determine el Administrador, previamente y por escrito de conformidad con los términos de los Títulos y el Fideicomiso. El Fiduciario deberá notificar al Representante Común y a los Tenedores, a más tardar con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago correspondiente, sobre el importe a través del EMISNET.

**"Fecha de Registro"** significa la fecha identificada antes de cada fecha de Distribuciones del Fideicomiso y antes de cada fecha en que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores Serie B que sean titulares de Certificados Serie B y, por lo tanto (i) recibirán una distribución al amparo de los Certificados Serie B, o (ii) tengan derecho a suscribir los Certificados Serie B que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda.

"**Fecha de Vencimiento**" significa el 11 de octubre de 2023, es decir 10 (diez) años después de la Fecha de Emisión Inicial, sin perjuicio de que las obligaciones bajo el Fideicomiso puedan ser terminadas anticipadamente conforme a los Títulos y al Fideicomiso.

"**Fecha Límite de Suscripción**" significa el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en que se vaya a llevar a cabo una Emisión Subsecuente. "**FICAPs**" significa los fideicomisos de Inversión en capital de riesgo.

"**Fideicomisos de Proyecto**" significa los fideicomisos que en su caso constituya la Sociedad Controladora previa Instrucción por escrito del Administrador para la realización de los Proyectos.

"**Fideicomitente**" significa Artha Desarrolladora, S.A. de C.V.

"**Fiduciario**" significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso conforme al Título Serie A y lo establecido en el Fideicomiso.

"**Fines del Fideicomiso**" tiene el significado que se le atribuye en la sección Primera del Título Serie A y la Cláusula 5 del Fideicomiso.

"**Fondo Paralelo**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.13 del Fideicomiso.

"**Gastos**" significan conjuntamente los Gastos de Emisión y Colocación y los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

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

"**Gastos de Emisión y Colocación**" significan todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones, cuotas, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la Emisión y Colocación de Certificados Incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, según sea el caso (i) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios Iniciales del Fiduciario y del Representante Común; (ii) el pago de los derechos y cuotas que deban ser cubiertos a la CNBV y a la BMV, por el estudio y trámite de la solicitud de registro y listado, así como por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la BMV; (iii) los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados; (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y el Valuador Independiente, en su caso; (v) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores externos que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la Emisión; (vi) los honorarios y gastos pagaderos a Intermediarios Colocadores de conformidad con algún contrato de colocación (incluyendo gastos legales); (vii) los gastos incurridos por el Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador, o el Fideicomitente actuando en nombre del Fideicomiso, en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión; (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los Certificados; y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

**"Gastos de Inversión"** significa, respecto a cualquier Inversión (o Inversión potencial), todos los gastos, costos y pagos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) los gastos relacionados con el desarrollo, construcción, operación, mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, así como las comisiones pagaderas a terceros por la búsqueda y obtención de Terrenos; (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador y/o la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión en relación con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración incurridos en relación con dicha Inversión (ya sea que sea o no consumada) y con la originación, la evaluación, adquisición, desarrollo, construcción, venta, arrendamiento, Intercambio, financiamiento, comercialización o cobertura de dicha Inversión; (iii) gastos del Administrador, del Fiduciario o de la Sociedad Controladora derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones; (iv) cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos de los Inmuebles, incluyendo, sin limitación, los honorarios del Valuador Inmobiliario relacionados con cualquier Inversión, Desinversión o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso; (v) las primas de seguro y demás pagos relacionados con la contratación de los Seguros contra Daños; y (vi) gastos de cualquier naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior. Los Gastos de Inversión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Coinversión.

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

Fiduciario pagará (previas instrucciones que reciba por escrito) con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos.

"**Gobierno Federal**" significa el Gobierno Federal de México.

"**Grupo Empresarial**" significa el conjunto de personas morales organizadas bajo esquemas de participación directa o indirecta del capital social, en las que una misma sociedad mantiene el control de dichas personas morales.

"**IETU**" significa el Impuesto previsto por la LIETU.

"**Indeval**" significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

"**Ingreso Neto Operativo**" significa ingresos propios del negocio menos los gastos de mantenimiento generales, comisiones, gastos de administración y demás egresos operativos por un periodo contable determinado antes de depreciación, amortización, impuestos e intereses (Net Operating Income). "**Inmuebles**" significa cualquier bien raíz ubicado en México o cualquier otro bien que sea considerado como un Inmueble conforme a las leyes de México.

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

"**Intermediarios Colocadores**" significa, conjuntamente, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

"**Inversiones**" significa, las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso que incluirán Inversiones para uno o más de los fines siguientes: originar, desarrollar y/o adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir y financiar, comercializar y vender Inmuebles destinados al arrendamiento en México en los sectores comercial, Industrial, de oficinas y de usos mixtos, Incluyendo Inversiones en Terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles en México incluyendo, cualesquiera Inversiones de Seguimiento y el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas.

"**Inversiones de Seguimiento**" significa cualquier Inversión adicional por parte del Fideicomiso respecto de una Inversión existente que sea apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente, según lo determine el Administrador.

"**Inversiones Permitidas**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.1 del Fideicomiso.

"**Inversionista Aprobado**" significa (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una Institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, (v) una sociedad de inversión que, y cualquier otra Persona, cuya deuda se encuentre calificada con grado de Inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV.

"**ISR**" significa el Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

"**IVA**" significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

"**LGTOC**" significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"**LIC**" significa la Ley de Instituciones de Crédito.

"**LIETU**" significa la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

"**Límites de Apalancamiento**" significa, los límites a los que estará sujeto el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión en relación con la contratación de deuda, conforme a lo establecido en la Cláusula 11.12 del Contrato del Fideicomiso.

"**Lineamientos de Inversión**" significan las características establecidas por el Administrador que deberán cumplir los Proyectos e Inversiones a efecto de ser seleccionados y presentados como oportunidades de inversión ante el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

"**LISR**" significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

"**LIVA**" significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

"**Llamada de Capital**" significa la solicitud que realice el Fiduciario por medio de EMISNET y de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor Serie B que sea titular de Certificados Serie B a la Fecha de Registro correspondiente, ofrezca suscribir y pagar los Certificados Serie B que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente de conformidad con su Compromiso respectivo.

"**LMV**" significa la Ley del Mercado de Valores.

"**México**" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"**Miembros Independientes**" significa aquella Persona que cumpla con los requisitos de los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto del Fideicomitente tanto en su carácter de fideicomitente del presente fideicomiso como de Administrador, así como de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión. Por consiguiente, dicha Persona no deberá ubicarse en ninguno de los siguientes supuestos:

(a) los auditores externos del Fideicomitente, la Sociedad Controladora o de alguna de las personas morales que integren el Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan, durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento;

(b) los directivos o empleados relevantes del Fideicomitente, la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión o de las personas morales que integren el Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan, así como los comisarios, en su caso, de estas últimas, en el entendido que dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;

(e) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando, según dicho término se define en la LMV, en el Fideicomitente, la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión o en alguna de las personas morales del Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan; (d) los accionistas que sean parte del grupo de Personas que mantengan el control del Fideicomitente, del Coinversionista o de los Vehículos de Inversión; (e) los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante del Fideicomitente, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión.

Un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas del Fideicomitente, la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión (según sea el caso) representen más del 10% (diez por

ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de nombramiento. Asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos del Fideicomitente, la Sociedad Controladora (según sea el caso), los Vehículos de Inversión, o de su contraparte; o

(f) las Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (b) a (e) anteriores.

**"Monto Colocado Serie A"** significa el monto bruto de los recursos que se obtenga de la Colocación y venta de los Certificados Serie A en la Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y ampliación de dicha Emisión Inicial.

**"Monto de la Emisión Inicial"** significa (i) la cantidad total, sin deducciones, que tenga derecho a recibir el Fiduciario como resultado de la Emisión Inicial respecto a los Certificados Bursátiles Serie B, la cual no será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B, más (ii) el Monto Colocado Serie A.

**"Monto Invertible"** significa el Monto Total de la Emisión más los rendimientos generados por Inversiones Permitidas, menos (i) los Gastos de Emisión y Colocación, (ii) la Reserva para Gastos, (iii) la Reserva para Gastos de Asesoría, y (iv) el monto de los Certificados Serie B que se ofrezcan en una Emisión Subsecuente que no sean suscritos y pagados a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente correspondiente.

**"Monto Invertible por Proyecto"** tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.10 del Fideicomiso.

**"Monto Máximo de la Emisión"** significa la suma del Monto Colocado Serie A más el Monto Máximo de la Serie B, calculado a la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y ampliación de dicha Emisión Inicial.

**"Monto Máximo de la Serie B"** significa \$1,526,500,000.00 M.N. (mil quinientos veintiséis millones quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional); en el entendido que el Monto Máximo de la Serie B será reducido por el monto de una Emisión Subsecuente que no haya sido aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente.

**"Monto Mínimo de Reserva para Gastos"** tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 10.1.2 del Fideicomiso.

**"Monto Total de la Emisión"** significa el monto bruto de los recursos que se obtengan de la Colocación y venta de los Certificados, Incluyendo el recibido en virtud de la Emisión Inicial y el recibido, en su caso, en virtud de las Emisiones Subsecuentes.

**"Monto Total Invertido"** significa la suma de (i) los montos del Monto de la Emisión Inicial y subsecuentes Llamadas de Capital que efectivamente hayan sido desembolsados de las Cuentas Generales, para los efectos descritos en los incisos (a) al (d), cuyos montos se convertirán en parte del Monto Total Invertido en la fecha de dichos desembolso, y (ii) los montos totales aportados de conformidad con todas las Llamadas de Capital realizadas para los efectos descritos en los incisos (a) al (d) siguientes (excluyendo cualesquier montos descritos en el inciso (i) anterior) cuyos montos se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido en la Fecha de Liquidación Subsecuente, con respecto a dichos montos, en el caso de los incisos (i) y (ii), que son usadas para (a) realizar Inversiones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos de Inversión relacionados con dichas

Inversiones); (b) pagar Gastos de Emisión y Colocación; (e) pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso; y (d) pagar la Comisión Anual del Administrador en el entendido, que los montos desembolsados de la Cuenta de Distribuciones para pagar Gastos de Mantenimiento y la Comisión Anual del Administrador no se considerará que forman parte del Monto Total Invertido para efectos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

**"Niveles de Autorización de Proyectos"** tiene el significado que se le atribuye en la Clausula 11.2 del Fideicomiso.

**"Partes"** significa cada una de las personas morales que intervienen en la celebración del presente Contrato de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 3 del Contrato.

**"NIIF o IFRS"** se refiere a las normas o criterios contables utilizados en el registro de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera), o también conocidas como IFRS (International Financial Reporting Standards) por sus siglas en inglés.

**"Patrimonio del Fideicomiso"** tiene el significado que se le atribuye en la sección Primera del Título Serie A.

**"Periodo de Desinversión"** significa el periodo que Inicia con la terminación del Periodo de Inversión, y en su caso, de la Extensión del Periodo de Inversión.

**"Periodo de Inversión"** significa el periodo de 4 (cuatro) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial que el Fideicomiso tendrá para invertir la totalidad del Monto Invertible a través de las Aportaciones del Fideicomiso que se destinen a Inversiones. Lo anterior sin perjuicio de que dicho periodo pueda ser reducido, extendido o suspendido en términos de los Títulos y el Fideicomiso.

**"Persona"** significa, cualquier persona física o moral, sociedad, asociación no registrada, fideicomiso, entidad corporativa, o una persona física o moral en su carácter de fiduciario, ejecutor, administrador u otro representante legal, Autoridad Gubernamental u otra entidad de cualquier naturaleza.

**"Personas Indemnizadas"** tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 15.6 del Fideicomiso.

**"Personas Relacionadas"** significa, con respecto al Administrador, las personas que se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes: (a) las personas que controlen o tengan influencia significativa en el Administrador o en una Persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que el Administrador pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho grupo o consorcio; (b) las personas que tengan poder de mando (según dicho término se define en la LMV) sobre el Administrador o sobre una Persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca el Administrador;

(c) el cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (a) y (b) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (d) las personas morales que sean parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca el Administrador; o

(e) las personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos a) a c) anteriores, ejerzan el control o influencia significativa en términos de lo establecido en la LMV.

**"Pesos" o "\$"** significa la moneda de curso legal en México.

"**Porcentaje de Coinversión**" significa, para el Coinversionista, el 5% (cinco por ciento), y para el Fiduciario, el 95% (noventa y cinco por ciento) de la suma de las Aportaciones requeridas para llevar a cabo cada uno de los Proyectos.

"**Porcentaje de Participación**" significa, indistintamente, el Porcentaje de Participación A y el Porcentaje de Participación B respecto del cual participarán los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B, respectivamente, en las Inversiones y en los Gastos.

"**Porcentaje de Participación A**" significa el porcentaje que representan los Certificados Bursátiles Serie A respecto del Monto Máximo de la Emisión, calculado a la Fecha de Emisión Inicial, a la fecha de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial que implique una nueva oferta pública, o bien, a la fecha de la última Emisión Subsecuente, según corresponda.

"**Porcentaje de Participación B**" significa el porcentaje que representan los Certificados Bursátiles Serie B respecto del Monto Máximo de la Emisión, calculado a la Fecha de Emisión Inicial, a la fecha de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial que implique una nueva oferta pública, o bien, a la fecha de la última Emisión Subsecuente, según corresponda.

"**Prospecto**" significa el prospecto para la emisión y colocación de los Certificados Serie A y los Certificados Serie B al amparo del Fideicomiso, según el mismo sea aprobado por la CNBV.

"**Proyecto**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.2 del Fideicomiso.

"**Régimen de Inversión**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.1 del Fideicomiso.

"**Régimen de Inversión Supletorio**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.2 del Fideicomiso.

"**Reglamento Interior de la BMV**" significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores publicado en el Boletín Bursátil de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo ha sido modificado.

"**Rendimientos**" significan las cantidades de capital o intereses pagadas en favor del Fiduciario y del Coinversionista por la Sociedad Controladora por concepto de retorno de las Aportaciones a la Sociedad Controladora cuando éstas se realicen en forma de financiamientos.

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

"**Representante Común**" significa 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."

"**Reserva para Gastos**" significa una reserva equivalente a 1.5% (uno punto cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión.

"**Reserva para Gastos de Asesoría**" tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 10.1.2 (c) del Contrato de Fideicomiso.

**"Retorno Preferente"** significa una tasa interna de retorno del 9% (nueve por ciento) anual en Pesos sobre la suma del Monto de la Emisión Inicial (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) y el monto de las Emisiones Subsecuentes calculado de la siguiente forma:

- (i) respecto del Monto de la Emisión Inicial (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría):
  - (a) por aquella porción que hubiese sido efectivamente utilizada para pagar Inversiones, Gastos de Inversión y Gastos, sobre dicha porción efectivamente utilizada a partir de la fecha de pago respectiva y hasta que se haga la distribución correspondiente a los Accionistas de la Sociedad Controladora; y
  - (b) por aquella porción que no hubiese sido efectivamente utilizada conforme al Inciso (a) anterior, sobre dicha porción no utilizada a partir de la primera Fecha de Liquidación Subsecuente y hasta que se haga la distribución correspondiente a los Accionistas de la Sociedad Controladora;
- (ii) respecto del monto de cada Emisión Subsecuente, desde la Fecha de Liquidación Subsecuente y hasta que se haga la distribución correspondiente a los Accionistas de la Sociedad Controladora.

**"RNV"** significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

**"Seguro Contra Daños"** significa un contrato de seguro contra daños contratado en relación con cada uno de los Inmuebles para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir el Inmueble respectivo.

**"Seguro de Responsabilidad Profesional"** significa los seguros contratados por el Administrador para cubrir la responsabilidad profesional en que pudiera incurrir cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador y cualquiera de sus funcionarios o empleados, en el desempeño de su encargo.

**"Seguros"** significa, en forma conjunta, los Seguros Contra Daños y los Seguros de Responsabilidad Profesional,

**"Sociedad Controladora"** significa la sociedad que constituirán el Fiduciario y el Coinversionista una vez realizada la Emisión y Colocación de los Certificados de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. La Sociedad Controladora será una sociedad promovida constituida conforme a la legislación mexicana, que podrá recibir Inversiones de capital y ser el acreditado en operaciones de crédito, entre otros.

**"Sociedades de Proyecto"** significan las sociedades de propósito específico que en su caso constituya la Sociedad Controladora con la persona que designe el Administrador, previa instrucción de este último para la realización de cada Proyecto.

**"Tenedores"** significa, conjuntamente, los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B.

**"Tenedores Serie A"** significan los titulares de los Certificados Serie A que sean emitidos por el Fiduciario.

**"Tenedores Serie B"** significan los titulares de los Certificados Serie B que sean emitidos por el Fiduciario.

**"Terrenos"** significan aquellas propiedades a ser adquiridas por los Vehículos de Inversión para la realización de Inversiones y llevar a cabo los Proyectos en términos del Fideicomiso.

**Títulos"** significa, conjuntamente, el Título Serie A y el Título Serie B.

"**Título Serie A**" significa el título, que ampara los Certificados Serie A elaborado de conformidad con las leyes y disposiciones legales aplicables, así como lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

"**Título Serie B**" significa el título que ampare los Certificados Serie B elaborado de conformidad con las leyes y disposiciones legales aplicables, así como lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión.

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

"**Terrenos**" significan aquellas propiedades a ser adquiridas por los Vehículos de Inversión para la realización de Inversiones y llevar a cabo los Proyectos en términos del Fideicomiso.

"**Títulos**" significa cada uno de los títulos que amparen los Certificados Bursátiles elaborados de conformidad con las leyes y disposiciones legales aplicables, así como lo establecido en el Fideicomiso y en el Acta de Emisión.

"**Valuador Independiente**" significa cualquier Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos de los Títulos y el Fideicomiso y señaladas por el Administrador. Inicialmente el Valuador Independiente será Colliers International Mexico y, posteriormente, podrá ser cualquier Persona que designe el Comité Técnico de entre aquéllos listados en el Anexo H del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el mismo Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador.

"**Valuador Inmobiliario**" significa el valuador Inmobiliario que en su caso contrate el Fiduciario.

"**Vehículo de Inversión**" significa cualquier Fideicomiso de Proyecto, Sociedad de Proyecto o vehículo de propósito específico creado en México, a través del cual se llevarán a cabo las Inversiones conforme a lo establecido en el Fideicomiso y demás Documentos de la Operación.

---

## Resumen ejecutivo:

---

Los recursos que se obtuvieron de la Emisión son administrados por Artha Desarrolladora para que a través de los Vehículos de Inversión se realicen Inversiones inmobiliarias en México, para originar Proyectos de acuerdo a las finalidades del Prospecto, con el objetivo de desarrollar (desarrollo conceptual, diseño del inmueble, optimización del proyecto, obtención de permisos y licencias, proceso de contratación de obras y construcción del inmueble) y/o adquirir (bienes Inmuebles en construcción, construidos en proceso de estabilización y/o estabilizados), comercializar (inquilinos ancla, negociar condiciones de arrendamiento, eficientar mezcla de inquilinos y mejorar la calidad crediticia) y operar (administración, mantenimiento, cobranza, mercadotecnia y estabilización) Inmuebles en arrendamiento dentro de la República Mexicana, los cuales estarán destinados a uso comercial, de oficinas, industrial y mixto.

### **Integración de portafolio**

#### **Paseo Ventura**

Tipo de activo: Centro comercial regional de entretenimiento

Ubicación: Av. Insurgentes 138, Conjunto Urbano Las Américas, Ecatepec, Estado de México

Área rentable: 23,855 m<sup>2</sup> | 3 niveles + edificio de estacionamiento | 68 locales

Fecha de apertura: Enero 2016

Participación del Fideicomiso: 47.5% | Coinversión 50/50 con socio operativo

#### Descripción del proyecto

Paseo Ventura es un centro comercial regional ubicado en Ecatepec, Estado de México, una de las zonas más densamente pobladas del país. El inmueble, desarrollado arquitectónicamente por la firma Grow Arquitectos, cuenta con tres niveles de área comercial y un edificio independiente de estacionamiento. Su oferta abarca entretenimiento, gastronomía, servicios y comercio orientado a las familias de la región. A lo largo de su operación, el centro comercial incorporó a su mezcla de inquilinos al Hospital MEDIMAC como ancla de servicios de salud, lo que contribuyó a diversificar el tráfico y fortalecer la estabilidad de los flujos del inmueble.

#### Proceso de desinversión

El proceso de venta de Paseo Ventura inició con un sondeo de mercado que generó quince acercamientos con potenciales compradores, ocho conversaciones formales y cinco ofertas definitivas en un rango de entre MXN 440 y MXN 510 millones. El Comité Técnico del F/2224 otorgó su aprobación el 25 de marzo de 2026, lo que permitió instruir al fiduciario para suscribir la Carta de Intención. La Carta de Intención fue firmada el 13 de abril de 2026 por MXN 510 millones, precio superior a la valuación independiente de Newmark de MXN 470 millones, lo que representa una prima de aproximadamente 8% sobre el avalúo de referencia.

Al cierre de este reporte, el proceso de due diligence se encuentra en curso con vencimiento estimado hacia mediados de junio de 2026, seguido del periodo de notificación a inquilinos para el ejercicio del derecho de preferencia y la escrituración pública proyectada para el tercer trimestre de 2026.

**Pasaje Ferrería**

El desarrollo fue vendido en el mes de diciembre 2023.

**Terrazas Arenal**

## Descripción del proyecto

Terrazas Arenal es un centro comercial regional ubicado en el sur de la Ciudad de México, sobre Calzada Arenal en las inmediaciones de Xochimilco. El proyecto, desarrollado arquitectónicamente por la firma Grow Arquitectos, se distingue por su concepto de espacios semicubiertos interconectados en distintos niveles, organizados alrededor de una plaza central. Su mezcla comercial combina entretenimiento, gastronomía y servicios, consolidándolo como una opción de esparcimiento para la población del sur de la ciudad.

## Proceso de desinversión y cierre

El proceso de venta de Terrazas Arenal inició con la Promesa de Compraventa concretada en mayo de 2025, seguida del pago de un anticipo inicial. Sin embargo, durante el periodo de cierre surgieron diversas contingencias que aplazaron la fecha de cierre, concretándose la transacción exitosamente el 22 de septiembre de 2025, sin impacto material en el valor económico acordado. La operación se cerró preservando las condiciones originalmente negociadas, lo que refleja la capacidad del Administrador para gestionar procesos de salida en entornos de alta complejidad institucional.

**Grand Hyatt Playa del Carmen**

## Descripción del proyecto

Grand Hyatt Playa del Carmen es un hotel de gran lujo emplazado sobre la primera línea de playa en el centro de Playa del Carmen, Quintana Roo, con 226 metros de frente al mar. El complejo, diseñado por los despachos Sordo Madaleno y Rockwell Group, cuenta con 314 habitaciones distribuidas en tres edificios de cuatro niveles, cuatro restaurantes, tres bares, un spa con concepto de cenote, áreas de convenciones con más de 1,400 m<sup>2</sup> de salón de eventos y una amplia oferta de amenidades orientadas al segmento premium. El proyecto operó bajo la marca Grand Hyatt desde su apertura hasta la conclusión de la transacción de venta.

## Proceso de desinversión y cierre

La venta de Grand Hyatt Playa del Carmen representó la desinversión de mayor envergadura ejecutada por el Fideicomiso durante 2025. El proceso de negociación se inició en el primer trimestre del año y culminó con la firma de la Promesa de Compraventa el 9 de mayo de 2025, estructurada como compraventa de acciones (share deal). La operación implicó la entrega formal del hotel al comprador, la notificación a Hyatt de la terminación de su contrato de operación y la recepción del nuevo operador, Grupo Posadas, quien anunció la apertura del inmueble bajo la marca Devossion by Live Aqua en modalidad all-inclusive durante el verano de 2025.

El cierre definitivo se concretó el 6 de octubre de 2025. La transacción superó el precio de referencia de la valuación independiente realizada por Newmark, alcanzando un valor de venta 13.1% superior a dicho avalúo. El reposicionamiento del activo de modelo de plan europeo a all-inclusive fue precisamente la tesis de inversión que sustentó la demanda de los compradores, lo que evidencia la solidez del activo subyacente y la oportunidad identificada por el Administrador. Reflejo de la relevancia de la operación, la transacción fue seleccionada como finalista en los premios ALIS CALA Transaction of the Year 2025, el principal foro de inversión hotelera del Caribe y Latinoamérica.

El efecto cambiario derivado de la apreciación del peso mexicano frente al dólar durante el periodo de cierre —de aproximadamente MXN/USD 20.10 a 18.33— absorbió parte de la ganancia en precio generada en la negociación en dólares. Adicionalmente, la estructuración como share deal, si bien fue la modalidad acordada con el comprador, implicó la ausencia de IVA acreditable y la materialización de diversas contingencias fiscales y financieras asociadas al proceso de transición operativa. Estas circunstancias fueron gestionadas por el Administrador dentro del proceso y no afectaron el cierre de la transacción.

## **Puerto Caoba**

### Descripción del proyecto

Puerto Caoba es un desarrollo de usos mixtos emplazado sobre el Malecón de la Ciudad de Veracruz, en el tramo más visible del Boulevard Manuel Ávila Camacho, la principal vialidad costera de la ciudad. El proyecto, diseñado por KMD Architects, cuenta con una superficie de terreno de 12,867 m<sup>2</sup> con 130 metros lineales de frente al Golfo de México. Además del componente comercial —la plaza Puerto Caoba—, el desarrollo contempla dos huellas destinadas al desarrollo vertical de departamentos turísticos y condominios de uso residencial y vacacional.

Por su ubicación estratégica, Puerto Caoba sirve a un mercado que ninguna plaza de la zona conurbada de Boca del Río puede atender: la población del norte de la ciudad y el flujo turístico del Malecón, que incluye visitantes del Acuario de Veracruz y del Carnaval anual. Esta posición diferenciada es la base de la tesis de reposicionamiento del activo como lifestyle center, con énfasis en gastronomía experiencial y comercio regional.

### Antecedentes y situación actual

El proyecto tuvo una historia constructiva compleja. La obra fue iniciada en 2015 por Beck International, quien ejecutó la cimentación, estructura de concreto prefabricado, muro de retención e impermeabilización hasta un avance de aproximadamente 60%, momento en que fue suspendida por circunstancias financieras vinculadas a la pandemia. En 2022 se contrató a Organización Constructora Anáhuac para retomar y concluir los trabajos. Sin embargo, tras múltiples retrasos y reducción progresiva de personal, la constructora abandonó la obra en septiembre de 2024 sin haber concluido los trabajos contratados, dejando además evidencia de daños por vandalismo.

La revisión técnica posterior, encomendada a la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), identificó vicios ocultos significativos en la estructura: de las 708 columnas evaluadas en seis niveles,

aproximadamente 65% presentan fisuración de algún grado, concentrándose los casos de mayor severidad en los niveles superiores, que corresponden precisamente a las áreas donde se apoyaría el desarrollo vertical previsto. El dictamen estructural final de la UANL, junto con el presupuesto integral de remediación, se encontraban en proceso de elaboración al cierre del ejercicio.




#### Plan de comercialización




Paralelamente a los trabajos de remediación de obra, el Administrador implementó una estrategia de relanzamiento comercial de Puerto Caoba bajo un nuevo posicionamiento como lifestyle center del Malecón. La estrategia contempla tres fases: una primera etapa de rebranding y preparación del kit comercial, una segunda de tracción con campaña digital activa y firma de Cartas de Intención con anclas estratégicas, y una tercera orientada a la reapertura formal con Suburbia como ancla principal y el cierre de la ocupación remanente. Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el nivel de ocupación del inmueble se ubicaba en 46.5% del área bruta rentable, con un pipeline adicional de Cartas de Interés en proceso.

La estrategia de salida considera la venta del componente comercial una vez alcanzada la estabilización operativa, así como la comercialización independiente de las dos huellas para desarrollo vertical como activos separados, en función de los resultados del dictamen estructural definitivo de la UANL.

#### Participantes

Las Partes principales de la operación se describen a continuación:

<u>Participantes</u>	Nombre	Papel a desempeñar
	Artha Desarrolladora, S.A. de C.V.	Fideicomitente y Administrador
	Artha Capital, S. de R.L. de C.V.	Coinversionista
	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria (como causahabiente del negocio fiduciario previamente escindido de CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple)	Fiduciario

	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común
	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer)	Intermediario Colocador
	Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador de la Emisión Inicial en conjunto con casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA

### (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 de capital privado llevó a cabo la primera emisión de certificados bursátiles al portador con un precio de colocación de \$100,000.00 pesos cada uno denominados “Certificados de Capital de Desarrollo” con clave de Pizarra ARTCK 13 y ARTCK 13-2. El monto máximo de la emisión fue por \$2,079,400,000.00 (Dos mil setenta y nueve millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 M.N.) y el monto colocado en la emisión inicial del 11 de octubre de 2013 fue de 754 millones de Pesos y el 6 de diciembre hubo una ampliación autorizada para colocar 104 millones de Pesos.

El Fideicomiso no tiene personal propio, la institución fiduciaria es Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria (como causahabiente del negocio fiduciario previamente escindido de CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple), 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:

<b>Fideicomitente:</b>	Artha Desarrolladora, S. A. de C. V.
<b>Fideicomisarios en primer lugar:</b>	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (CKDs) ordinarios preferentes y subordinados de cada emisión realizada.
<b>Fiduciario:</b>	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria (como causahabiente del negocio fiduciario previamente escindido de CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple)
<b>Administrador:</b>	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 Certificados Bursátiles, los cuales tendrán derecho a recibir distribuciones en forma proporcional a su tenencia, de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso.

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 Fiduciario colocó a través de la BMV los Certificados Bursátiles serie A y serie B.

Véase en el “Resumen ejecutivo” los proyectos invertidos por el fideicomiso.

## (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. 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 30 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 serie A: \$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 serie B: \$ 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., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, 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).

### **(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.

*1. 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.

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

—Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.

—Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.

—Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

**c) 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, 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 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** - 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).

**i. 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 información financiera relativa a la valuación de los proyectos.

#### **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.

**(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.

- ii. Exención del requisito de divulgar información comparativa en el primer período de presentación de informes anuales.
- iii. 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).

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

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.

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 2025 y 2024 es el que se muestra a continuación:

<b>Administrador / Subsidiaria</b>	<b>% de tenencia accionaria 2025 y 2024</b>	<b>Actividad principal</b>
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.

<b>Subsidiaria</b>	<b>% de tenencia accionaria</b>		<b>Actividad principal</b>
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
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.

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 \$20,000,000 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)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.

### **(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 posición financiera.

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

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

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.

- i. 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.

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
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)
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>\$</b>	<b>358,113</b>	<b>1,035,244</b>

Incluye las comisiones de administración mencionadas en la nota referente a Cuentas por Pagar por comisiones de administración.

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.

- ii. 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:

<b>Subsidiaria</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Proyectos</b>
<b>Valor razonable nivel 3</b>			
Grand Hyatt Playa del Carmen Resort (a)	\$ -	626,950	Proyecto Hotelero Hyatt Playa del Carmen Veracruz - Villa del Mar
F/2024 Puerto Caoba	125,239	230,140	Plaza Comercial Arenal (b)
F/2003 Plaza Comercial Arenal (b)	-	164,985	Ecatepec - EDOMEX - Paseo Ventura
Ecatepec - EDOMEX - Paseo Ventura	99,301	102,134	
	\$ 224,540	1,124,209	
<b>Valuar a costo</b>			
Artha Controladora III, S. A. de C. V. (c)	133,572	(88,965)	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bien.
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	\$ <b>358,113</b>	<b>1,035,244</b>	

- 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. Véase apartado de Evento Sobresaliente.
- 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. Véase apartado de Evento Sobresaliente.
- c) Representa el neto de las partidas monetarias de la empresa controladora de los proyectos mencionada en la hoja anterior, principalmente es efectivo.

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 ve en la hoja siguiente.

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.

Plaza 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:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
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.

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

	Nivel	2025	2024	
<b>Activos financieros:</b>				
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	*Estas inversiones incluyen otros activos y pasivos financieros de las sociedades de proyecto, cuyos valores contables se asemejan a sus valores razonables.
<b>Pasivos financieros:</b>				
Cuentas por pagar por comisiones de administración y otros pasivos	4	\$ 2,895	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 Coinversionistas están expuestos al riesgo de liquidación del Fideicomiso. El Fideicomiso tiene vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales, y buscaría en todo caso líneas de crédito para capital de trabajo. Adicionalmente, el Fideicomiso controla el flujo de efectivo asignado a las líneas de negocio con el fin de optimizar la recuperación de la inversión, manteniendo un balance entre la venta y el programa de construcción.

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

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.

## (9) Activos atribuibles a los fideicomisarios -

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

	<b>Número de certificados</b>	<b>Precio de certificados</b>	<b>Monto (miles de pesos)</b>
<b>Aportaciones:</b>			
Serie A	5,529	17,597.253926	97,295
Serie B	59,220	4,536.002905	268,622
	<b>64,749</b>		<b>365,917</b>

- b. El 30 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

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Total de patrimonio al 31 de diciembre	\$ 365,917	856,728

- b. Los certificados bursátiles 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.

- d. 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.
- e. 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:

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 ARTCK 13

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.

### **(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-**

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.

f. 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, 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) \$20,000,000 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).

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.

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 Cuentas por Pagar por comisiones del administrador.

---

## **Factores de riesgo:**

---

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los inversionistas potenciales deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto, y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Fideicomiso, al Administrador, a la Sociedad Controladora, a los Vehículos de Inversión y/o a los Proyectos y, por lo tanto, cualesquiera Distribuciones del Fideicomiso. Los riesgos que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar el comportamiento de los Certificados Bursátiles. Existen otros riesgos que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que de materializarse en el futuro podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles, sobre el Patrimonio del Fideicomiso, o sobre la situación financiera del Administrador, de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión y/o los Proyectos. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos o cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el Fiduciario podría no contar con los recursos líquidos y suficientes para efectuar Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles.

El reporte contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionada con acontecimientos y expectativas futuras. Las declaraciones a futuro que contiene el Prospecto pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como “puede”, “será”, “creer”, “continuar”, “debería”, “objetivo”, “Proyecto”, “anticipar”, “calcular”, “esperar”, “estimar”, “intención”, o el negativo de estas palabras u otras variaciones de las mismas, así como terminología similar. En virtud de que gran parte de la información de esta naturaleza no puede ser garantizada, se advierte a los inversionistas potenciales que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en los Certificados Bursátiles no debe estar sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el presente.

Los inversionistas potenciales deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas potenciales no deben considerar el contenido del Prospecto como una recomendación legal, fiscal o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los Certificados Bursátiles.

Los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades invertidas bajo los Certificados Bursátiles depende del cumplimiento por parte del Administrador y de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, las cuales no pueden ser garantizadas por el Emisor.

Los Certificados Bursátiles no generan para el Fiduciario, frente a los Tenedores, una obligación de pago de principal ni de intereses. No obstante lo anterior, los Certificados Bursátiles darán a los Tenedores el derecho de recibir, en estricto apego a lo dispuesto en este Fideicomiso y los Documentos de la Operación, las Distribuciones del Fideicomiso, en el entendido de que por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto y en su caso se realizará exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se establece en este Contrato), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni cualesquiera de sus Afiliadas, estarán obligados en lo personal a hacer cualquier pago o distribución al amparo de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles no incorporan el derecho a recibir pago alguno por concepto de principal o intereses, ni se encuentran garantizados en forma alguna, de esta manera no es posible asegurar que los Tenedores de estos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles no son instrumentos de deuda. La adquisición de los Certificados Bursátiles implica invertir en instrumentos con características distintas a las de los instrumentos de deuda tradicionales. Dicha inversión conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión del Administrador descrita en el Prospecto. Los inversionistas deben conocer y entender las características de los Certificados Bursátiles antes de tomar su decisión de inversión.

**Estrategia de Inversión.** La estrategia de inversión se encuentra sujeta a ciertos riesgos que podrían afectar el rendimiento sobre la inversión en los Certificados Bursátiles. Las Distribuciones del Fideicomiso y el monto de las mismas están sujetos a ciertos riesgos derivados de la estructura de la operación y de las Inversiones respectivas, cuyos términos específicos no se conocen actualmente y podrían no llegar a conocerse al momento de llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles. Liquidez, derechos que incorporan los Certificados Bursátiles, ausencia de dictamen de calidad crediticia y ausencia de historial de operaciones Los Certificados Bursátiles (i) podrían no tener liquidez en el mercado; (ii) otorgan el derecho a recibir la parte de los frutos, Rendimientos o, en su caso, el valor residual de los bienes o derechos afectos al Fideicomiso, los cuales serán variables e inciertos; y (iii) no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia. Asimismo, no

se dispone de información que permita hacer una evaluación de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión o los propios Proyectos con anterioridad a la realización de la oferta pública.

Lo que respecta al portafolio Puerto Caoba, se espera buscar una monetización partiendo que se ha obtenido un nuevo crédito para avanzar con la infraestructura y dejar el proyecto en un punto de venta sin recurrir a la inversión de infraestructura total.

Paseo Ventura cuenta con un plan enfocado a impulsar una tienda ancla de autoservicio de preferencia y buscar los servicios (CFE, Banco, entre otros), así como integrar un par de giros más para darle mayor captación de clientela.

El Patrimonio del Fideicomiso F/00964 se ajusta al nivel de apalancamiento, de 16.8% para Puerto Caoba y de 10.8% en Paseo Ventura, esto calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7°, fracción VI, inciso a), numeral 4.1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única"). En ese sentido, el apalancamiento del Fideicomiso se determinará considerando los financiamientos contratados a través de los Vehículos de Inversión, en el entendido de que conforme al Contrato de Fideicomiso, dichos financiamientos no podrán exceder del 20% (veinte por ciento) del Monto Invertible por cada Proyecto.

Asimismo, se cumple con el índice de cobertura de servicio de la deuda de 38% calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7°, fracción VI, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única, considerando los financiamientos que sean contratados por los Vehículos de Inversión para el desarrollo de los Proyectos.

En el supuesto de que el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión incumplieran con el nivel de apalancamiento o con el índice de cobertura de servicio de la deuda señalados en los párrafos anteriores, el Administrador deberá presentar ante el Comité Técnico y, en su caso, ante la Asamblea de Tenedores, un plan correctivo que describa las acciones que se llevarán a cabo para restablecer el cumplimiento de dichos parámetros.

Conforme al Prospecto de Colocación, en caso de que llegaren a existir créditos o préstamos con cargo al patrimonio del Fideicomiso contratados por el Fideicomitente, el Administrador o el Fiduciario, los Tenedores tendrán la facultad de determinar las reglas bajo las cuales dicha contratación se llevará a cabo. La asunción de créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso podría tener las siguientes implicaciones en los derechos de los Tenedores: (i) el servicio de la deuda tendría prelación sobre las Distribuciones del Fideicomiso; (ii) el patrimonio afecto al pago de dichos créditos podría verse reducido en caso de incumplimiento; y (iii) los Tenedores podrían ver disminuida o diferida su participación en las Distribuciones del Fideicomiso hasta en tanto se cubran las obligaciones derivadas de dichos financiamientos.

Los recursos producto de la asunción de créditos, préstamos o financiamientos a nivel de los Vehículos de Inversión serán destinados exclusivamente al desarrollo, construcción, operación y/o adquisición de los Inmuebles correspondientes a cada Proyecto, de conformidad con lo establecido en el Contrato de

Fideicomiso. En ningún caso dichos recursos podrán utilizarse para pagar el precio de adquisición del terreno correspondiente ni para financiar gastos distintos al Proyecto de que se trate.

---

### **Otros valores emitidos por el fideicomiso:**

---

A la fecha de presentación del reporte anual no se tiene conocimiento de otros valores emitidos por el fideicomiso salvo los mencionados a continuación.

A esta fecha, el Fideicomiso tiene Certificados Bursátiles con clave de pizarra ARTCK 13 para la serie A y ARTCK 13-2 para la serie B mismos que se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2021-274 en el RNV.

De conformidad con los artículos 33, 34 y 50 de la Circular Única, el Fideicomitente y el Fiduciario del Fideicomiso están obligados a proporcionar a la CNBV y a la BMV información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa, de forma trimestral y anual, así como estados financieros anuales auditados por su auditor externo.

---

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

---

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

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

A lo largo de la vigencia de la emisión, se han realizado la Desinversiones de diferentes proyectos, y con ello las Desinversiones han reflejado en el tiempo una disminución en el precio de los Certificados.

Proyectos Desinvertidos	Año desinversión
Grand Hyatt Playa del Carmen	2025
Plaza Arenal	2025
Terrazas Kukulcán	2023
Pasaje Ferrería	2023
Tijuana (Bajalta California)	2021

---

## Destino de los fondos, en su caso:

---

El Fiduciario destinó los recursos obtenidos de la Emisión de los Certificados Bursátiles conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. El destino de los fondos incluyó el pago de Gastos de conformidad con los Documentos de la Operación y se mantendrán en las Cuentas Generales para posteriormente llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, lo anterior a fin de que los Vehículos de Inversión destinarán dichos recursos a la realización de Proyectos mediante las Inversiones.

El Contrato de Fideicomiso prevé que el Fiduciario recibirá los recursos derivados de la Emisión, en su caso descontadas las comisiones y Gastos del Intermediario Colocador, a través de las Cuentas Generales y

utilizará dichos recursos para: pagar o reembolsar al Administrador, en su caso, por concepto de Gastos de Emisión y Colocación; constituir inicialmente la Reserva para Gastos con un monto equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión, transfiriendo dichos recursos a la Cuenta de Reserva para Gastos y aplicar el remanente de cualquier manera prevista en el Contrato de Fideicomiso. Dichos usos podrán incluir (i) realizar Aportaciones del Fideicomiso; (ii) pagar o reembolsar Gastos de Inversión; y/o (iii) reconstituir la Reserva para Gastos; entre otros.

El Fideicomiso proporcionó recursos a la Sociedad Controladora con la finalidad de destinarlos a Proyectos de inversión durante el periodo que corresponde a este reporte. Los cuales se desglosan más adelante.

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

<b>Proyecto</b>	<b>Valor razonable al cierre de 2025</b>
Artha Controladora III	133,572,446
Puerto Caoba	125,239,413
Paseo Ventura	99,300,801
Grand Hyatt Playa del Carmen	Desinvertido
Plaza Arenal	Desinvertido
<b>Inversiones en Proyectos de Inversión</b>	<b>358,112,660</b>

---

## **Documentos de carácter público:**

---

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

La Persona encargada de relaciones con inversionistas será José Luis Sierra Arce, con domicilio ubicado en Paseo de los Tamarindos 90 Torre II Piso 31, Bosque de las Lomas 05120, CDMX, Ciudad de México. Teléfono: 5591384760.

Los inversionistas, también podrán comunicarse para solicitar mayor información con el Fiduciario Emisor.- Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria (como causahabiente del negocio fiduciario previamente escindido de CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple), en atención de Chávez López Ubaldo, e-mail, [ubaldo.chavez@multiva.com.mx](mailto:ubaldo.chavez@multiva.com.mx); Torre Esmeralda 1 Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 piso 22, Lomas – Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección, CDMX,. Tel: 55 5284 6200 Ext. 54525.

Adicionalmente se podrá contactar al Representante Común, para lo cual deberán dirigirse a las oficinas ubicadas en av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, col. Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México, con el licenciado Luis Ángel Severo Trejo y/o la licenciada Alejandra Tapia Jiménez a los correos electrónicos [laseverot@monex.com.mx](mailto:laseverot@monex.com.mx) y/o [altapia@monex.com.mx](mailto:altapia@monex.com.mx), respectivamente, o a los teléfonos 55 5230 0204 y/o 55 5231 0161.

---

## **[416000-NBIS2] Estructura de la operación**

### **Patrimonio del fideicomiso:**

---

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado y/o se integrará de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial 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) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B, (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (viii) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otra 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. Para mayor información, favor de referirse a la sección II. LA OFERTA — II.1.31 Patrimonio del Fideicomiso de este reporte anual.

---

### **Evolución de los activos fideicomitidos, 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 Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva).

El 11 de octubre de 2013 el Fiduciario llevó a cabo la Emisión de 8,582 Certificados Bursátiles, sin expresión valor nominal. El 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 \$486,394 Pesos 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 2025 que lo acompañan.

En las siguientes tablas se anexa el detalle de los saldos de los bienes, derechos y activos del Fideicomiso por los ejercicios 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021.

a) Inversiones Permitidas:

<b>Año</b>	<b>Monto Inversiones Permitidas</b>
2025	10,698,750
2024	266,767
2023	348,228
2022	287,513
2021	284,242

b) Intereses Ganados:

<b>Año</b>	<b>Monto intereses ganados</b>
2025	486,394
2024	15,771
2023	15,607
2022	9,429
2021	4,527

## c) Composición de la totalidad de los activos:

Proyecto	2025	2024	2023	2022	2021
Artha Controladora III	133,572,446	(88,965,467)	3,941,326	(462,715)	(26,813,509)
Puerto Caoba	125,239,413	230,139,703	282,383,231	474,488,849	441,032,809
Paseo Ventura	99,300,801	102,134,330	91,844,174	81,403,896	144,281,690
Grand Hyatt Playa del Carmen	-	626,950,271	561,003,493	579,874,216	560,277,062
Plaza Arenal	-	164,985,460	153,010,978	139,391,227	156,725,211
Terrazas Kukulkán	-	-	-	8,699,354	126,756,857
Pasaje Ferrería	-	-	-	58,490,643	68,299,737
Tijuana (Baja California)	-	-	-	-	-
<b>Inversiones en Proyectos de Inversión</b>	<b>358,112,660</b>	<b>1,035,244,297</b>	<b>1,092,183,202</b>	<b>1,341,885,470</b>	<b>1,470,559,857</b>

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

## Desempeño de los activos

Los ingresos generados en el Fideicomiso durante el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 provienen en su totalidad de los intereses generados por la inversión en Inversiones a corto plazo. La integración de estas inversiones y rendimientos es la siguiente:

	Saldo al 31/12/2025	Intereses ganados
Inversiones Permitidas	\$ 10,698,750	\$486,394

b) Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 se realizó una distribución a los Tenedores por \$207,940,000 por concepto de Reembolso de Capital el día 30 de diciembre de 2025. Dicha distribución se realizó de las series "ARTCK 13" 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 serie A: \$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 serie B: \$ 2,577.38 M.N. (Dos mil quinientos setenta y siete pesos 38/100 Moneda Nacional).

---

## Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

---

Al 31 de diciembre de 2025 los activos se componen como se indica a continuación:

<b>Efectivo e Inversiones en valores</b>	<b>\$10,698,750</b>
<b>Inversiones en Proyectos de Inversión</b>	<b>358,112,660</b>
Artha Controladora III	133,572,446
Puerto Caoba	125,239,413
Paseo Ventura	99,300,801
<b>Total del Activo</b>	<b>\$368,811,411</b>

---

## Variación en saldo y en número de activos

---

El Fideicomiso F/00964 del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 generó ingresos por concepto de intereses de \$486,394 adicionalmente se cancelaron gastos de comisiones por administración por \$40,639,053 y el Patrimonio neto del Fideicomiso es de \$365,917,129.

En la siguiente tabla se muestra la variación de los activos al 31 de diciembre de 2025 comparados con el ejercicio anterior:

Proyecto	2025	2024	Variación
Artha Controladora III	\$ 133,572,446	\$ (88,965,467)	\$ 222,537,913
Puerto Caoba	125,239,413	230,139,703	(104,900,290)
Paseo Ventura	99,300,801	102,134,330	(2,833,529)
Grand Hyatt Playa del Carmen	-	626,950,271	(626,950,271)
Plaza Arenal	-	164,985,460	(164,985,460)
<b>Inversiones en Proyectos de Inversión</b>	<b>\$ 358,112,660</b>	<b>\$ 1,035,244,297</b>	<b>\$ (677,131,637)</b>

Las variaciones se deben principalmente a:

I. Desinversión en los proyectos.

En 2025 se realizó la desinversión de Grand Hyatt Playa del Carmen por medio de enajenación de acciones en la subsidiaria Ganzi, en donde el Fideicomiso tenía el 50%. Asimismo, se realizó la venta del activo Plaza Arenal.

De ello que respecto del 2024 se ve la disminución en valor razonable para estos proyectos y a su vez un incremento en Artha Controladora III, en donde se mantiene la monetización resultante de dichas transacciones, mencionar que de los recursos procedentes de las transacciones se hicieron las liquidaciones de financiamientos bancarios y distribución a Tenedores, así como reinversión en el proyecto Puerto Caoba.

II. Disminución en la valuación de mercado de los proyectos.

---

## Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

---

Paseo Ventura. Al 31 de diciembre de 2025, el crédito con Banorte se encuentra al corriente en la totalidad de sus pagos de capital e intereses, con un saldo insoluto de \$225.0 millones de pesos.

Puerto Caoba. El crédito sindicado con Bancomext y BX+ se encuentra al corriente en sus pagos de capital e intereses al 31 de diciembre de 2025, con un saldo insoluto de \$349.0 millones de pesos. El Administrador se encuentra en proceso de reestructura del crédito con Bancomext con base en un Term Sheet recibido en abril de 2026, cuyo cierre se prevé durante el segundo semestre de 2026.

### Activos Desinvertidos

Terrazas Arenal y Grand Hyatt Playa del Carmen fueron vendidos en el tercer y cuarto trimestre de 2025, respectivamente. La deuda financiera asociada a ambos activos fue liquidada en su totalidad al cierre de cada transacción.

### Procesos Judiciales

No existen procesos judiciales iniciados por o en contra del Fideicomiso F/00964 o de sus Vehículos de Inversión.

---

## Garantías sobre los activos

---

No existen garantías sobre los activos.

---

## Cargas y limitaciones

---

No existe ningún gravamen, limitación o 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 al 31 de diciembre de 2025 se realizó una Distribución a los Tenedores por \$207,940,000 por concepto de Reembolso de Capital.

El valor de los certificados y número de títulos al cierre del ejercicio 2025 de acuerdo con la valuación emitida por 414 Capital Inc. es como se muestra a continuación:

SERIE	NUMERO TITULOS	VALOR CERTIFICADO	VALOR EN LIBROS
ARTCK 13 (Serie A)	5,529	17,597.253926	97,295,216.96
ARTCK 13-2 (Serie B)	59,220	4,536.002905	268,622,092.04
<b>Valor Total en Patrimonio</b>			<b>365,917,309</b>

---

## Contratos y acuerdos:

---

### Contratos y Acuerdos

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

El Fideicomiso Irrevocable número F/00964 fue constituido entre Artha Desarrolladora, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Administrador; Banco Multiva, S.A., Institución de Banca

Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria (como causahabiente del negocio fiduciario previamente escindido de CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple); Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Representante Común de los Tenedores; y Artha Capital, S. de R.L. de C.V., como Coinversionista.

El objeto del Fideicomiso es la emisión de Certificados Bursátiles destinados a canalizar recursos del público inversionista hacia proyectos inmobiliarios en México, enfocados en la originación, desarrollo, adquisición y operación de inmuebles comerciales, industriales, de oficinas y mixtos, conforme a los lineamientos de inversión aprobados por el Comité Técnico.

El patrimonio fideicomitado se integra por la aportación inicial del Fideicomitente, el monto total de la emisión, las acciones Serie B de la Sociedad Controladora y los derechos, rendimientos y recursos generados por las inversiones. Dicho patrimonio es autónomo e independiente de las partes.

Las decisiones de inversión se sujetan a niveles de autorización: aquellas que representen menos del cinco por ciento (5%) del patrimonio pueden ejecutarse por instrucción del Administrador; las que superen ese umbral y hasta el veinte por ciento (20%) requieren autorización del Comité Técnico; y las superiores al veinte por ciento (20%) deben ser aprobadas además por la Asamblea de Tenedores.

La Sociedad Controladora, participada por el Fiduciario y el Coinversionista, canaliza los recursos hacia los vehículos de inversión o sociedades de proyecto, manteniendo una estructura de coinversión que alinea los intereses del administrador con los inversionistas.

El Fiduciario actúa con apego a las instrucciones válidas del Comité Técnico y no asume responsabilidad por actos del Fideicomitente, del Administrador o de terceros, salvo por incumplimiento directo de sus obligaciones fiduciarias.

En síntesis, el Fideicomiso F/00964 constituye un vehículo institucional de inversión conforme a la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones aplicables de la CNBV y la BMV, diseñado para ofrecer transparencia, control fiduciario y seguridad jurídica en la canalización de capital hacia proyectos inmobiliarios de desarrollo en México.

### **Resumen del Contrato de Prestación de Servicios de Administrador**

El Contrato de Prestación de Servicios de Administración, celebrado el 8 de octubre de 2013, fue suscrito entre Artha Controladora III, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Cliente; Artha Desarrolladora, S.A. de C.V., en su carácter de Administrador; y The Bank of New York Mellon,

S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/00964, con la comparecencia de Artha Capital, S. de R.L. de C.V., como Coinversionista.

El contrato tiene por objeto regular la gestión, operación y administración de las inversiones inmobiliarias realizadas por el Fideicomiso F/00964, estableciendo los deberes, responsabilidades y compensaciones del Administrador, quien actúa en representación del Fiduciario y del Cliente conforme a los lineamientos del fideicomiso y la Ley del Mercado de Valores.

El Administrador es responsable de la selección, evaluación y aprobación de terrenos e inversiones, la coordinación de estudios técnicos y desarrollos inmobiliarios, así como la supervisión de arrendamientos, cobranzas y administración integral de los activos. En el desempeño de sus funciones, debe observar los principios de lealtad y diligencia fiduciaria, abstenerse de participar en negocios competidores y destinar el tiempo y recursos necesarios para el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

Como contraprestación por sus servicios, el Administrador percibe una Comisión Anual de Administración, equivalente al 1.5% anual sobre el Monto Máximo de la Emisión durante el periodo de inversión, y posteriormente el mayor entre \$20,000,000.00 M.N. o el 1.5% anual sobre el Monto Total Invertido, más el IVA correspondiente. Dicha comisión es cubierta con cargo al patrimonio del fideicomiso, en proporción a las aportaciones del Fiduciario y del Coinversionista, y puede pagarse de manera mensual o trimestral por adelantado.

El contrato prevé mecanismos de sustitución y renuncia del Administrador, los cuales se rigen por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso F/00964, asegurando continuidad operativa hasta el nombramiento de un administrador sustituto que cumpla con requisitos de experiencia, reputación y capacidad técnica.

Durante su gestión, el Administrador podrá actuar directamente o a través de terceros, con los poderes necesarios otorgados por el Cliente y los vehículos de inversión, sujetándose a los niveles de autorización establecidos por el Comité Técnico, el Comité de Inversiones y la Asamblea de Tenedores.

En suma, este contrato constituye el instrumento operativo esencial mediante el cual se articula la administración profesional de las inversiones del Fideicomiso F/00964 (CKD Artha Capital), garantizando una gestión fiduciaria especializada, control corporativo y alineación de intereses entre el Administrador, el Fiduciario y los inversionistas institucionales.

## **Resumen del Contrato de Coinversión**

El Contrato de Coinversión de fecha 8 de octubre de 2013 fue celebrado entre Artha Capital, S. de R.L. de C.V., en su carácter de Coinversionista; Artha Desarrolladora, S.A. de C.V., en su carácter de Administrador; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/00964, contrato que se celebra en cumplimiento de lo previsto en la cláusula 11.9 del propio fideicomiso, con el fin de regular la participación de capital del Coinversionista de manera conjunta con el fideicomiso en la Sociedad Controladora.

El objeto principal del contrato es establecer los términos y condiciones bajo los cuales el Coinversionista realizará aportaciones de capital y, en su caso, financiamientos (incluida deuda preferente, subordinada o capitalizable) a la Sociedad Controladora, suscribiendo y pagando acciones Serie A, mientras que el fideicomiso participa mediante acciones Serie B, configurando así una estructura de coinversión alineada con la emisión de certificados bursátiles colocados entre el gran público inversionista.

El contrato reconoce la primacía del Contrato de Fideicomiso F/00964: las aprobaciones de inversión, la calendarización de aportaciones y la documentación que deba firmar el Coinversionista quedan sujetas a las autorizaciones del Administrador, del Comité de Inversiones, del Comité Técnico o, en su caso, de la Asamblea de Tenedores. Para ello, el Administrador debe informar y requerir al Coinversionista las aportaciones correspondientes dentro de los plazos establecidos, proporcionando la evidencia de aprobación de cada inversión.

Se prevé una excepción a la obligación de coinvertir en caso de sustitución o renuncia del Administrador conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso, supuesto en el cual el Coinversionista queda liberado de seguir realizando aportaciones de capital. Asimismo, el contrato estará vigente mientras se encuentre vigente el fideicomiso, terminando conjuntamente con éste.

El contrato otorga al Coinversionista un derecho adicional de adquisición: una vez concluido el periodo de inversión (y su extensión) y cuando el valor de mercado de las sociedades o fideicomisos de proyecto represente 10% o menos del monto total de la emisión, el Coinversionista podrá adquirir del Fiduciario la totalidad de las acciones Serie B y derechos de cobro que el fideicomiso mantenga, sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores por mayoría de cuando menos 51%, en los términos previstos en el fideicomiso.

Finalmente, el contrato delimita la responsabilidad del Administrador, estableciendo que no será responsable frente al Coinversionista por actos u omisiones realizados de buena fe y conforme al contrato o al fideicomiso, conservando esta exoneración aun en caso de remoción, salvo en los supuestos expresamente previstos en el propio Contrato de Fideicomiso.

En conjunto, este Contrato de Coinversión opera como instrumento accesorio y complementario del Fideicomiso F/00964 para documentar la participación paralela de Artha Capital junto con los recursos bursátiles, garantizando alineación de intereses, orden en las aportaciones de capital y un mecanismo de salida o adquisición futura compatible con las reglas de los tenedores y de la emisión bursátil.

### **Resumen del Convenio de Sustitución de Representante Común (9 de junio de 2021)**

El convenio de fecha 9 de junio de 2021 se celebra respecto de la emisión de certificados bursátiles con claves "ARTCK 13" y "ARTCK 13-2", emitidos al amparo del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de Capital de Desarrollo No. F/00964. Intervienen Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. como fideicomitente y administrador, Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como coinversionista, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria (como causahabiente del negocio fiduciario previamente escindido de CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple) como fiduciario del fideicomiso, Deutsche Bank México, S.A. como representante común sustituido y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. como representante común sustituto.

El objeto del convenio es formalizar la sustitución del representante común de los tenedores aprobada por la asamblea de tenedores, de forma que Monex asuma, a partir de la fecha de eficacia, todos los derechos y obligaciones que el fideicomiso, los títulos y la legislación aplicable otorgan al representante común, incluyendo las gestiones ante CNBV, BMV e Indeval para actualizar la inscripción de los certificados y el canje de los títulos.

Se establece que la sustitución no implica novación ni modificación de las obligaciones del Fideicomiso F/00964 ni de los documentos de la operación, las cuales continúan vigentes en sus términos originales; únicamente cambia la persona que ejerce la representación colectiva de los tenedores. El fiduciario otorga a Monex el mandato necesario para desempeñar el cargo, y el representante común sustituido se obliga a entregar la información y documentación relacionada con las emisiones. El convenio se rige por las leyes federales de México y la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México.

### **Resumen del Primer Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los Denominados Certificados de Capital de Desarrollo Identificado Bajo el Número F/00964**

Con fecha 13 de diciembre de 2013, Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. como Fideicomitente y Administrador, The Bank of New York Mellon, S.A. como Fiduciario, Deutsche Bank México, S.A. como Representante Común, y Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como Coinversionista, celebraron el Primer Convenio Modificadorio Total al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número F/00964 (claves de pizarra ARTCK 13 y

ARTCK 13-2). Dicho convenio fue celebrado en cumplimiento de las instrucciones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores del 15 de noviembre de 2013 y tuvo como efecto sustituir íntegramente el contrato de fideicomiso original del 8 de octubre de 2013, sin que ello implicara novación alguna de los derechos y obligaciones de las partes.

El convenio modifica en su totalidad cláusulas que rigen el Fideicomiso, abarcando las definiciones aplicables, la constitución y patrimonio del fideicomiso, los fines de la emisión, el mecanismo de llamadas de capital, las características de los Certificados Bursátiles y los derechos de los Tenedores. Asimismo, establece el régimen completo de las cuentas del fideicomiso, el esquema de inversiones a través de la Sociedad Controladora con la participación del Coinversionista, la mecánica de distribuciones y el Retorno Preferente, así como las facultades y obligaciones del Comité Técnico, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador, incluyendo su comisión anual y los eventos que dan lugar a su sustitución.

#### **Resumen del Segundo Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los Denominados Certificados de Capital de Desarrollo Identificado Bajo el Número F/00964**

Con fecha 21 de julio de 2014, Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. como Fideicomitente y Administrador, CIBanco, S.A. (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A.) como Fiduciario, Deutsche Bank México, S.A. como Representante Común, y Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como Coinversionista, celebraron el Segundo Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964 (claves ARTCK 13 y ARTCK 13-2). El convenio fue celebrado en cumplimiento de los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores del 10 de julio de 2014.

Las modificaciones sustantivas se concentran en la Cláusula Segunda e inciden en tres definiciones clave de la Cláusula 1.1: (i) se incorpora la definición de "Ventas Estratégicas", referida a la venta parcial de inmuebles adquiridos durante el Período de Inversión bajo criterios determinados por el Administrador y con prohibición expresa de especulación inmobiliaria; (ii) se amplía la definición de "Inversiones" para incluir expresamente inmuebles destinados a la prestación de servicios, además de los de arrendamiento, en sectores comercial, industrial, de oficinas y usos mixtos; y (iii) se actualiza la definición de "Monto Invertible" para incorporar los ingresos por Ventas Estratégicas como componente del cálculo. Adicionalmente, se modifican los párrafos de las Cláusulas 11.2 y 11.12 para alinear el objeto de inversión del fideicomiso y el financiamiento de los Vehículos de Inversión con el alcance ampliado hacia inmuebles de prestación de servicios.

Finalmente, el convenio incorpora como Anexo K del Contrato de Fideicomiso los Lineamientos de Inversión actualizados, en sustitución de los presentados originalmente ante la CNBV y la BMV en noviembre de 2013. Las demás cláusulas del convenio en sí (Tercera a Octava) establecen los elementos formales estándar: ratificación del resto del contrato, no novación, régimen de avisos,

legislación aplicable, posibilidad de firma en contrapartes y vigencia a partir de la fecha de celebración.

### **Resumen del 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**

El Tercer Convenio Modificatorio de fecha 24 de mayo de 2021 tiene por objeto ajustar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de Capital de Desarrollo No. F/00964, celebrado originalmente el 8 de octubre de 2013, únicamente para reflejar en el propio fideicomiso la sustitución del representante común y actualizar las referencias, definiciones y domicilios derivados de esa sustitución. Comparecen Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. como fideicomitente y administrador; Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria (como causahabiente del negocio fiduciario previamente escindido de CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario; Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común sustituto; y Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como coinversionista.

Las partes ratifican que el fideicomiso F/00964 continúa vigente en todos sus términos y que cuentan con las autorizaciones corporativas necesarias, y que las modificaciones que se introducen derivan de la sustitución del representante común aprobado previamente por la Asamblea de Tenedores. Con efectos a la fecha del convenio, se modifican: (i) la cláusula de definiciones para que "Representante Común" signifique Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (o su sucesor); (ii) la cláusula de "Partes del Fideicomiso" para enlistar a Monex como representante común; (iii) la cláusula relativa al representante común para designar expresamente a Monex conforme al artículo 216 de la LGTOC; (iv) la cláusula de notificaciones para actualizar los domicilios y correos de las partes; y (v) el anexo relativo a honorarios del representante común para sustituirlo por el anexo vigente aplicable a Monex.

El convenio establece de forma expresa la ausencia de novación: fuera de las modificaciones puntuales antes descritas, el fideicomiso, sus anexos y los demás documentos de la operación continúan surtiendo plenos efectos en sus términos originales. Los gastos de preparación, formalización e inscripción del convenio serán cubiertos con cargo al patrimonio del fideicomiso. El instrumento se rige por las leyes aplicables en México y las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México.

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

---

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

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

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

### **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 Contrato de Fideicomiso. Los Dividendos y los Rendimientos que por ese concepto reciba el Fideicomiso serán distribuidos a los Tenedores.

---

### **Valuación:**

---



### Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

Marzo 2026

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/00964 (Clave de pizarra ARTCK 13)

Artha Desarrolladora

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el Contrato de Prestación de Servicios. La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

#### Antecedentes de la valuación

- 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 inicial de MXN 754 mm (de los cuales MXN 553 mm fueron destinados a la Serie "A"), y tres emisiones subsecuentes para la Serie "B"; el 16 de julio de 2014 por MXN 415 mm, el 25 de noviembre de 2014 MXN 415 mm y el 15 de abril de 2015 por MXN 391 mm
  - El objetivo de los CKDs es invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por Artha en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

#### Conclusión de valor<sup>1</sup>

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup>	MXN 17,597.253926
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup>	MXN 17,597.253926

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

414 Capital

# Resumen de Valuación

Cifras en MXN

## Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 17,597.25 (diecisiete mil quinientos noventa y siete 25/100 MXN)

## Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	358,112,661.00
Valor ajustado	358,112,661.00

Patrimonio (IFRS) <sup>1,4</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	17,597.253926	5,529	97,295,216.96
Valor ajustado	17,597.253926	5,529	97,295,216.96

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> MXN 17,597.253926

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> MXN 17,597.253926

## Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	10,540,505.00	F Obligaciones en op. de bursatilización	1,536,152,789.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	158,245.00	F Proveedores	2,894,102.00
A Inversiones permanentes	358,112,661.00		

		Patrimonio	(1,170,235,480.00)
<b>Total activos</b>	<b>368,811,411.00</b>	<b>Total Pasivo y patrimonio</b>	<b>368,811,411.00</b>

## Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	358,112,661.00	17,597.253926	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	376,018,294.05	18,458.350037	+4.89%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	340,207,027.95	16,736.157816	-4.89%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	411,829,560.15	20,180.542258	+14.68%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	304,395,761.85	15,013.965595	-14.68%

## Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado <sup>6</sup>	Patrimonio <sup>6</sup>
Trimestre actual	2025.G4	5,529	17,597.253926	97,295,216.96
Trimestre Previo 1	2025.G3	5,529	28,190.528163	155,865,430.21
Trimestre Previo 2	2025.G2	5,529	39,276.907655	217,162,022.42
Trimestre Previo 3	2025.G1	5,529	48,112.681655	266,015,016.87

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

<sup>3</sup> Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

<sup>4</sup> El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fija) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

<sup>5</sup> Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

<sup>6</sup> El total del patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de bursatilización y el patrimonio, la participación de la Serie A en el total del patrimonio es de 26.6%

## Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/00964 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión <sup>1</sup>	Categoría	Ubicación	Monto <sup>2</sup>	Metodología de valuación <sup>3</sup>
<b>2T 2014</b>				
Puerto Caoba	Urbanización	Veracruz	No divulgado	Enfoque de mercado
<b>4T 2014</b>				
Ventura	Comercial	Estado de México	No divulgado	Enfoque de ingresos

## Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales<sup>1</sup> reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas<sup>2</sup>

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 <sup>3</sup>	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables</li> <li>■ La valuación se basa en precios de mercado observables</li> <li>■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos</li> </ul>
Enfoque de ingresos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)</li> <li>■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio</li> </ul>
Enfoque de costos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo</li> <li>■ La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo</li> </ul>

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito y otros
  - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
  - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del último valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el Administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV<sup>1</sup>. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

<sup>1</sup> Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en los *International Valuation Standards*, los *International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines*, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

<sup>2</sup> 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

<sup>3</sup> International Financial Reporting Standards

## Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
  - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") Topic 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 13, las variables de entrada para determinar el valor razonable se categorizan en tres niveles:
  - Las variables de Nivel 1 son precios cotizados dentro de un mercado activo, para activos idénticos al que está siendo valuado
  - Las variables de Nivel 2 son aquellas distintas a los precios cotizados en el Nivel 1 mencionados anteriormente, observables directa e indirectamente en el mercado
  - Las variables de Nivel 3 son aquellas no observables en el mercado, que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- IFRS 13 menciona que una entidad puede utilizar una o más de estas técnicas de manera consistente y evaluará los resultados para seleccionar la que mejor represente el valor razonable bajo las circunstancias. Si bien, IFRS no sugiere priorizar alguna técnica de valuación sobre otra, si sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

## Lineamiento de Reporte y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
  - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio	
Cliente:	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
Usuarios previstos del reporte:	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
Uso previsto del reporte:	Reporte financiero exclusivamente
Identidad del valuador:	414 Capital
Fecha de reporte:	Favor de referirse a la página 1 del presente reporte
Fecha de valuación:	
Conclusión de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Moneda de valuación:	
Activos valuados:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Base de valor adoptada:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Información y supuestos utilizados:	
Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar
Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:	
Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:	
Declaración de cumplimiento con estándares IVS:	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

## Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2<sup>1</sup> y N Bis 5<sup>2</sup> se menciona lo siguiente:

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

— La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital

— La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/00964 desde el año 2015

— 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")

— Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma

— 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador

— Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

## Perfil de la Firma

### Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

— *“Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pomenorizada de la sesión que corresponda”*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

#### Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para 150 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 45 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, España, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 850 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del *American Society of Appraisers*. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con las designaciones *Accredited Senior Appraiser* (“ASA”) y *Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors* (“MRICS”)
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del *American Society of Appraisers*, la acreditación MRICS del *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”), y la certificación *Chartered Alternative Investment Analyst* (“CAIA”)
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

#### Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común
- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas
- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo
- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

## Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"). 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializasen, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- Algunos elementos de estos materiales, incluyendo la recopilación de datos, el análisis o la redacción, pueden haber sido elaborados con la asistencia de herramientas de inteligencia artificial. 414 Capital podrá elegir proporcionar información adicional a solicitud del lector.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

## Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial, interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.
- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En el ejercicio de valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso de el Administrador y/o el Fiduciario y/o el Comité Técnico o los "Usuarios Previstos" identificados en las comunicaciones entre 414 Capital y el Fideicomiso.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.

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

---

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso canceló la provisión previamente reconocida por dicho concepto, en atención a que la obligación de pago corresponde a la 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.

Las comisiones del administrador devengadas en 2025 ascienden a \$26,181,655.

---

## **Información relevante del periodo**

---

- a) 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., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, quien asumió todos los derechos y obligaciones que CIBanco mantenía como fiduciario.
- b) 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. Misma operación que fue liquidada a principios del mes de octubre del 2025.

- c) 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 30 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 serie A: \$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 serie B: \$ 2,577.38 M.N. (Dos mil quinientos setenta y siete pesos 38/100 Moneda Nacional).

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).

- e) El 29 de diciembre de 2025, mediante publicación de evento relevante se informó la reorganización operativa dentro de Artha Capital entre sus socios fundadores, Carlos Gutiérrez Andreassen y German Ahumada Alducin. Como parte de esta reorganización, se definió un cambio de los equipos encargados mediante la cual se delimitan las gestiones de los distintos vehículos de inversión administrados.

De lo anterior ARTCK13 y ARTCK13-2 quedarían bajo la responsabilidad del equipo dirigido por Carlos Gutiérrez Andreassen. Asimismo, se indicó que la reorganización no implicaba cambios en las estructuras legales de los fideicomisos ni modificaciones a los planes de negocio previamente aprobados, por lo que los fondos continuarían operando con normalidad.

---

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

---

No aplica.

---

## **Asambleas generales de tenedores**

---

Se convocó a una Asamblea de Tenedores para llevarse a cabo el día 15 de diciembre de 2025, sin embargo, el quórum fue del 47.89% (cuarenta y siete punto ochenta y nueve por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

Toda vez que no hubo quórum de instalación suficiente, la Asamblea se declaró desierta y no se procedió al desahogo de su orden del día.

---

## **Audidores externos de la estructura de la operación**

---

La firma designada para realizar la auditoría al 31 de diciembre de los ejercicios 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021, fue KMPG, Cárdenas Dosal, S.C., lo anterior en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, de acuerdo con la experiencia y recursos requeridos por el Administrador.

Con fecha 5 de febrero de 2026 se designó al despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2025, quien cumple con los requisitos que indica la Circular Única de Auditoría Externa.

Dado que el L.P.C. Omar Buendía Ruíz (socio de KPMG) ha sido el socio a cargo de la auditoría por los años 2021 al 2025, para la auditoría de estados financieros del 2026 se deberá nombrar a un nuevo socio con la finalidad de no afectar la independencia de la participación de los socios de auditoría.

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 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:**

---

No existen operaciones con partes relacionadas ni conflictos de interés.

---

## [420000-NBIS2] La fideicomitente

### Historia y desarrollo de la fideicomitente:

---

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

Con fecha de 8 de febrero de 2013 en la Ciudad de México se constituyó la sociedad “Artha Desarrolladora”, Sociedad Anónima de Capital Variable (“Artha” o “Artha Desarrolladora”) ante Patricio Garza Bandala, Notario número 18 de la Ciudad de México, misma que otorgaron “Artha Capital” Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable; y “Artha Proyectos Especiales”, Sociedad Anónima de Capital Variable, ambas representada por el señor Carlos Gutiérrez Andreassen, estableciendo la duración de la Sociedad como indefinida.

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

El 11 de octubre de 2013, el Fideicomiso F/00964 colocó a través de la BMV certificados bursátiles por un Monto de la Emisión Inicial de \$754 millones de pesos (de los cuales \$552.9 millones de pesos corresponden a la Serie “A” y 201 millones de pesos a la Serie “B” el 6 de diciembre de 2013 hubo una reapertura de la serie “B” y mediante autorización se hizo una extensión por \$104 millones de pesos) y posteriormente mediante tres emisiones subsecuentes de la Serie “B”, las siguientes cantidades, en las siguientes fechas: el 16 de julio de 2014 por \$415 millones de pesos, el 25 de noviembre de 2014 por \$415 millones de pesos y el 15 de abril de 2015 por \$391 millones de pesos.

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

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

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

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

---

### **Actividad Principal:**

---

La actividad principal de Artha Desarrolladora es operar fondos inmobiliarios por medio de sus dos plataformas de negocios: (i) Artha Desarrollo de Tierra, y (ii) Artha Desarrollo de Bienes Productivos (objeto de este reporte anual). La actividad principal de Artha Desarrolladora será originar, desarrollar y/o adquirir, comercializar y operar bienes inmuebles de arrendamiento, incluyendo propiedades comerciales, de oficinas, industriales y de uso mixto en la República Mexicana.

---

### **Canales de distribución:**

---

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

---

**Patentes, licencias, marcas y otros contratos:**

---

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

---

**Principales clientes:**

---

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

---

## Legislación aplicable y situación tributaria:

---

El Fideicomitente es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad anónima de capital variable y, por lo tanto, sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa: el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, Régimen General de Ley Personas Morales, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

---

## Recursos humanos:

---

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

---

## Desempeño ambiental:

---

El Administrador buscará que el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión operen en cumplimiento con las normas ambientales establecidas por la legislación en México y, en su caso, en cada región. Sin embargo, cambios en la legislación pudieran afectar las operaciones del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora y/o de los Vehículos de Inversión, además de que el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión pudieran verse sujetos a la imposición de multas y otras sanciones.

El Administrador deberá comenzar con la planeación técnico definitivo de cada uno de los Proyectos, entendiendo por esto realizar estudios para comprobar situación fiscal del predio (mecánica de suelos y auditoría ambiental) y legal de las colindancias y obtener las factibilidades de servicios (agua, drenaje, electricidad, etc.) y de uso de suelo necesarias para el desarrollo del Proyecto, así como los permisos correspondientes para su desarrollo.

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

El proceso de auditoría incluye un análisis detallado de toda la información relevante que se encuentre disponible con relación al desarrollo o adquisición de cada posible Proyecto. El cierre de cualquier Proyecto, por lo general, está condicionado a la obtención de las autorizaciones internas y aprobación por el Comité de Inversiones; y la entrega y verificación de determinados documentos, incluyendo: planos y especificaciones, reportes ambientales, geológicos y de suelo, permisos y licencias, etc.

El equipo de organización está dedicado a buscar, identificar, analizar y completar transacciones para maximizar los retornos de los inversionistas. Las principales actividades son: Estar en constante relación con constructoras y otros inversionistas para generar transacciones y buscar nuevas oportunidades de negocio. Analizar los proyectos consideramos viables o interesantes o generar el primer Memorándum para el Pre-Comité de Inversión. Coordinar el *due diligence* de la transacción (económico, ambiental, físico, legal, laboral, fiscal).

---

## Información de mercado:

---

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

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

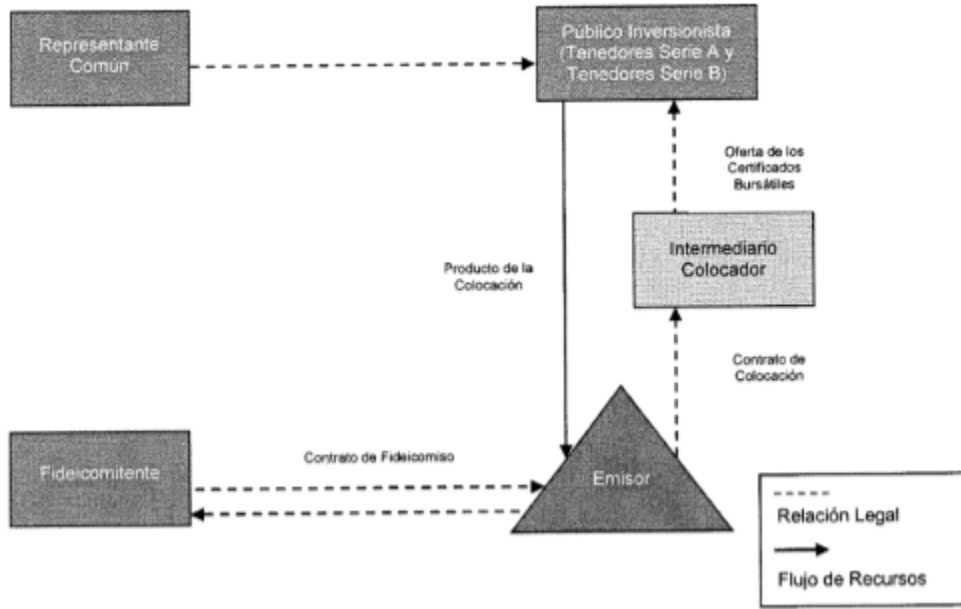
---

## **Estructura corporativa:**

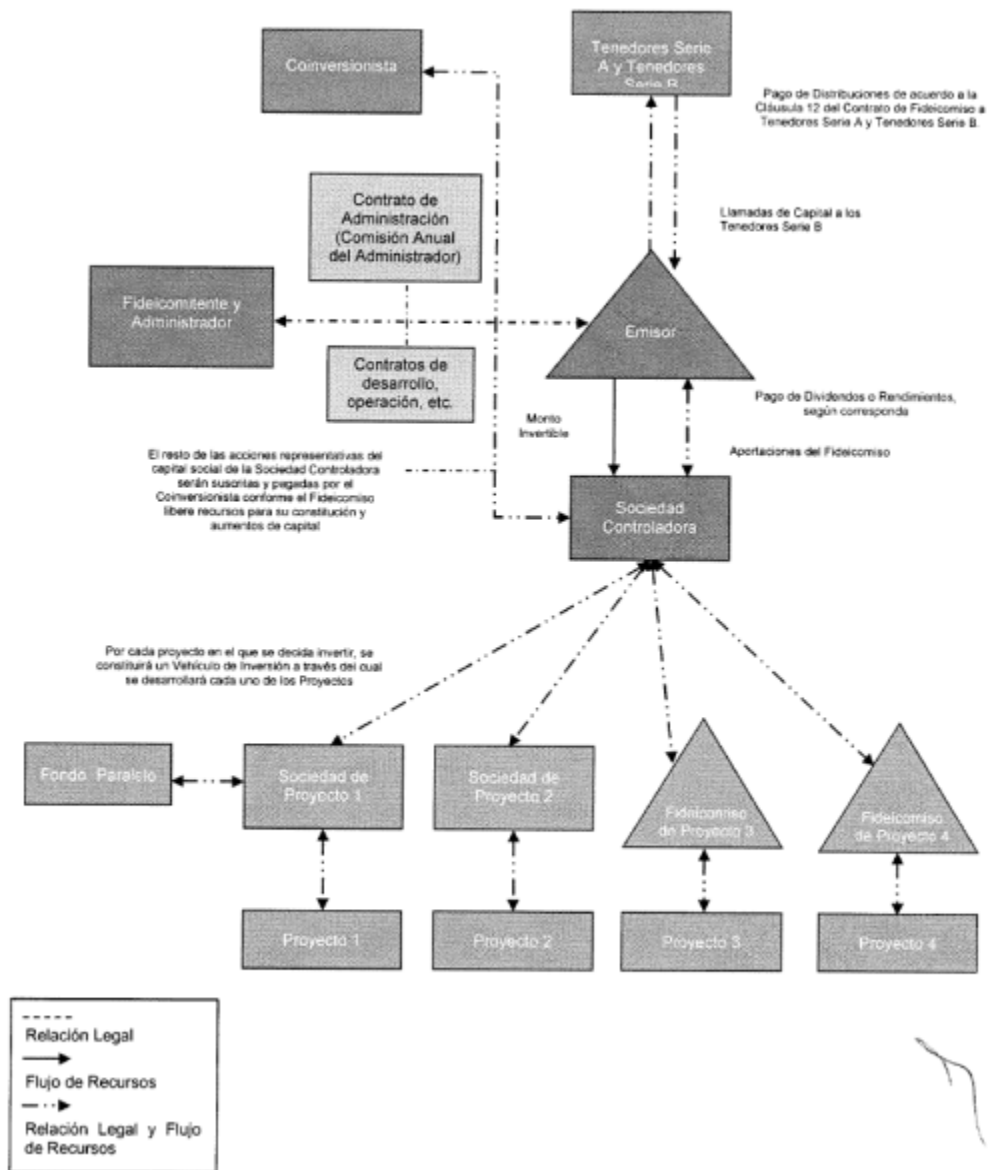
---

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

- (a) Al momento de la Emisión Inicial



(b) Durante a vida de la Emisión



## Descripción de los principales activos:

---

A la fecha del reporte el Fideicomitente no cuenta con algún activo importante distinto de ser Fideicomitente del Fideicomiso F/00964, cabe mencionar que Artha Desarrolladora no cuenta con activos fijos en garantía o créditos vigentes.

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

---

El Fideicomitente durante el ejercicio 2025 no presenta procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

## Acciones representativas del capital social:

---

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

<b>Accionista</b>	<b>Porcentaje de Participación</b>
Artha Capital, S. de R.L. de C.V.	99%
Artha Proyectos Especiales, S.A. de C.V.	1%

Al cierre del 31 de diciembre de 2025 la estructura del capital social de la Fideicomitente se encuentra formalizado de la siguiente manera.

ACCIONISTAS	ACCIONES CLASE "I" DE CAPITAL FIJO	ACCIONES CLASE "II" DE CAPITAL VARIABLE	Porcentaje de Participación
Nxtra, S.A. de C.V.	1	-	0.001%
Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. *	-	130,200	69.999%
Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V.*	-	27,800	14.946%
Nevada Capital, S.A. de C.V.	1	28,000	15.054%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>186,000</b>	

\* Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. y Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. tienen control mayoritario de Artha Capital, S. de R.L. de C.V., quien a su vez es afiliada del Fideicomitente, vehículos en los que se mantiene control común del Equipo Ejecutivo.

---

## Dividendos:

---

Durante el periodo reportado el Fideicomitente, no ha decretado dividendos.

---

## Reestructuraciones societarias, en su caso.:

---

Artha Capital y Artha Proyectos especiales realizaron la reducción en capital y venta de su participación accionaria para quedar de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2025.

ACCIONISTAS	ACCIONES CLASE "I" DE CAPITAL FIJO	ACCIONES CLASE "II" DE CAPITAL VARIABLE	Porcentaje de Participación
Nxtra, S.A. de C.V.	1	-	0.001%
Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. *	-	130,200	69.999%
Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V.*	-	27,800	14.946%
Nevada Capital, S.A. de C.V.	1	28,000	15.054%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>186,000</b>	

\* Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. y Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. tienen control mayoritario de Artha Capital, S. de R.L. de C.V., quien a su vez es afiliada del Fideicomitente, vehículos en los que se mantiene control común del Equipo Ejecutivo y Administración.

---

## Administradores y tenedores de los certificados:

---

En seguimiento a la reorganización operativa dentro de Artha Capital entre sus socios fundadores citada con anterioridad, Carlos Gutiérrez Andreassen y el equipo al que dirige serán los responsables de administrar el Fideicomiso y sus proyectos.

Considerar que la reorganización no implicaba cambios en las estructuras legales de los fideicomisos ni modificaciones a los planes de negocio previamente aprobados, por lo que los fondos continuarían operando sin novedad.

**A continuación, se describe brevemente su trayectoria profesional:**

**Carlos Gutiérrez Andreassen**

Carlos Gutiérrez Andreassen banquero de Inversión con 32 años de experiencia, especializado durante 15 años en los sectores inmobiliario, infraestructura y de energía. Antes de formar Artha Capital se desempeñó como Chairman para Latinoamérica en Merrill Lynch hasta febrero de 2009, logrando crear un negocio generador de más de mil millones de dólares anuales. Responsable de originar operaciones de capital privado en la región. Realizó importantes transacciones estratégicas, colocaciones públicas de capital, financiamientos, operaciones estructuradas en el sector vivienda (Homex, ARA, URBI, JAVER), así como en los sectores comercial e industrial (ICA, GICSA, GAccion). Adicionalmente dirigió importantes transacciones de infraestructura, incluyendo el Aeropuerto Internacional de México con FUMISA, OMA con ICA, el Aeropuerto de Lima, el Corredor Sur Panamá e Interoceánico Perú (Odebrecht, Graña y Montero). Esta experiencia en Latinoamérica, lo llevaron a dirigir y participar en transacciones cuyo valor superan los 150 mil millones de dólares. Durante los últimos 2 años se enfocó a analizar las cadenas de valor en los sectores inmobiliario y de infraestructura, así como a la conformación de Artha Capital, la cual responde a las oportunidades del mercado y la necesidad de un “new asset class”. Carlos es egresado de la Universidad de Texas en Austin, realizó cursos de finanzas corporativas, derivados, estructurados, financiamiento de Proyectos y de alta dirección en Harvard University y Wharton School of Management.

### **José Luis Sierra Arce**

(Con fecha 13 de agosto de 2025) Rafael Díaz Guerrero dejó de fungir como responsable financiero del vehículo, siendo sustituido por José Luis Sierra Arce. José Luis cuenta con más de 15 años de experiencia en private equity, M&A, estructuración y mercado de capitales, habiendo iniciado su trayectoria en banca e inversión inmobiliaria antes de incorporarse a la gestión de fondos institucionales. Ha liderado levantamientos de capital, cierres y reestructuras de fondos, así como transacciones complejas de inversión y desinversión en portafolios industriales, hoteleros, comerciales y de oficinas. Es actuario por el ITAM y cuenta con un MBA por la McCombs School of Business de The University of Texas at Austin, además de certificaciones especializadas en finanzas, riesgos, gobierno corporativo y real estate. Su experiencia integra análisis financiero avanzado, cumplimiento regulatorio y ejecución estratégica, fortaleciendo la supervisión financiera y la conducción del proceso de liquidación del Fondo.

### **Miembros del Comité Técnico**

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

<b>Comité Técnico F/00964</b>
-------------------------------

<b>Miembros Propietarios</b>	Carlos Gutiérrez Andreassen	José Luis Sierra Arce	Thiago Souto Brando	Eugene Christopher Towle Wachenheim	Jorge Sandor Valner Watstein
<b>Miembros Suplentes</b>	Miguel Angel Merlos González	Miguel Angel Merlos González	León de Paul Martínez Ana Joaquina López García María Elena Escobar Grajeda	-	-

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

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

El Comité de Auditoría tiene entre otras las siguientes facultades:

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

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

Souto Brando Thiago		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2018-08-28		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Independiente	7 años
Información adicional		

Escobar Grajeda Maria Elena		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2018-08-28		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	7 años
Información adicional		
Suplente Thiago Souto		

De Paul Matínez León		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2018-08-28		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	7 años
Información adicional		
Suplente Thiago Souto		

López García Ana Joaquina		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2018-08-28		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Suplente	7 años
Información adicional		
Suplente Thiago Souto		

Towle Watchenheim Eugene Christopher		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	

Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2018-08-28		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Independiente	7 años
Información adicional		

Valner Watstein Jorge Sandor		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-03-26		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Independiente	5 años
Información adicional		

### Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Gutiérrez Andreassen Carlos		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2025-08-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Presidente	0
Información adicional		

Sierra Arce José Luis		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2025-08-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
indefinido	Miembro Propietario	0
Información adicional		

Merlos González Miguel Ángel		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2025-08-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
indefinido	Miembro Suplente	0
Información adicional		
Suplente de Carlos Gutiérrez y José Luis Sierra		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:

78

---

<b>Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:</b>	22
<b>Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:</b>	0
<b>Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:</b>	0
<b>Cuenta con programa o política de inclusión laboral:</b>	No

---

## **Descripción de la política o programa de inclusión laboral**

---

Al cierre de diciembre de 2025 no se cuenta con un programa, actualmente, Artha se encuentra en proceso de diseñar e implementar políticas que fomenten la equidad laboral. Dichas políticas deberán, en su caso, ser aprobadas por el Consejo de Administración de Artha. Asimismo, en su caso, se designará a los individuos cuya responsabilidad será supervisar el cumplimiento de dichas políticas.

---

## **Subcomités [Sinopsis]**

### **Estatutos sociales y otros convenios:**

---

A continuación, se presenta un resumen de las cláusulas más relevantes de los estatutos sociales del Administrador. Artha Desarrolladora es una sociedad anónima de capital variable constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México.

- La duración de la sociedad será indefinida. El domicilio de la sociedad es la Ciudad de México, Distrito Federal; sin embargo, podrá establecer agencias y sucursales y fijar domicilios convencionales en cualquier lugar de la República Mexicana o del extranjero, sin que por ello se entienda cambiado su domicilio social.
- El objeto social de la sociedad incluye, entre otras cosas:

(1) identificar, originar, evaluar y establecer los términos y condiciones de cualesquier tipo de inversiones a ser realizadas por la sociedad sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles, en México y en el extranjero;

(2) la prestación de servicios de administración, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, administración de activos, la estructuración, la negociación, cierre de inversiones, realización de auditorías, análisis financieros e inmobiliarios e identificar fuentes de financiamiento para cada uno de los proyectos e inversiones en los que la sociedad participe directa o indirectamente; además la prestación de servicios de asesoría, consultoría, pago de nóminas, técnicos, contables, de correeduría, asistencia técnica en material comercial, gestoría de permisos, licencias y usos de suelo, cobro de cuentas por cobrar así como cualquier otro tipo de servicio relacionado con la administración de negocios, celebrar contratos con terceros así como el subcontratar dichos servicios de administración, ya sea a nombre propio o de sus clientes, según sea necesario o conveniente para dar cumplimiento al objeto social;

(3) Asesorar y prestar todo tipo de servicios relacionados con todo tipo de inversiones, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, inversiones inmobiliarias, productos financieros y cualquier otro bien o derecho que se encuentre dentro del comercio, en la medida en que tales servicios de asesoría se encuentren permitidos por la ley;

(4) celebrar toda clase de acuerdos, contratos y documentos, con cualquier tercero o parte relacionada, incluyendo sin limitación alguna, contratos de fideicomiso ya sea actuando en su carácter de fideicomitente y/o fideicomisaria, compraventa, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, comodato, prestación de servicios profesionales, hipoteca, fianza, depósito, crédito, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, desarrollo, administración, consultoría, comercialización, de sociedad, asociación y otros acuerdos, según sea necesario o apropiado con el fin de que la Sociedad lleve a cabo el ejercicio de su objeto social; y

(5) Adquirir, operar, administrar, financiar, vender, arrendar, rentar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y disponer de, bajo cualquier forma legal, toda clase de derechos, bienes muebles o inmuebles, incluyendo como depositario y depositante, y a tener derechos sobre dichas propiedades, incluyendo todo tipo de maquinaria, equipo, accesorios, oficinas y otras provisiones necesarias o convenientes para la realización de su objeto social.

- El capital social es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro asciende a la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) y está representado por 100 (cien) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, identificadas como acciones de la Clase I. La parte variable del capital social será ilimitada y estará representada por acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, identificadas como acciones de la Clase II.

- La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la sociedad. Las asambleas de accionistas serán ordinarias o extraordinarias. Serán asambleas extraordinarias las convocadas para tratar cualquiera de

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

- Las convocatorias para asambleas de accionistas deberán ser hechas por el Secretario del Consejo de Administración o el Administrador Único, o por el o los Comisarios. Cualquier accionista o grupo de accionistas que representen por lo menos el treinta y tres por ciento del capital social podrán pedir por escrito, en cualquier momento, que el Consejo de Administración, el Administrador Único o el Comisario convoquen a una asamblea de accionistas para discutir los asuntos que especifiquen en su solicitud. Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el artículo ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si no se hiciese la convocatoria dentro de los quince días siguientes a la fecha de solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Sociedad, lo hará a petición de cualquier accionista interesado, quien deberá exhibir sus acciones con este objeto. Si en una asamblea general ordinaria o extraordinaria estuvieran reunidos todos los accionistas, dicha asamblea podrá resolver sobre asuntos de cualquier naturaleza y aún sobre aquellos no contenidos en el orden del día respectivo.

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

- Para que una asamblea ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera o ulterior convocatoria, deberá estar representada la mitad del capital social, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mayoría de las acciones presentes. Para que una asamblea extraordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera o ulterior convocatoria, deberá estar representado el setenta y cinco por ciento de las acciones con derecho de voto, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mitad de las acciones en que se divida el capital social. No obstante, lo anterior, podrán adoptarse resoluciones fuera de asamblea por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad de las acciones en que se divida el capital social o de la clase de acciones de que se trate, en su caso, y dichas resoluciones tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea general o especial, respectivamente, siempre que se confirmen por escrito. El documento en el que conste la confirmación escrita deberá ser enviado al secretario de la Sociedad, quién transcribirá las resoluciones respectivas en el libro de actas correspondiente, indicando que dichas resoluciones fueron adoptadas de conformidad con estos estatutos.

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

- Los miembros del Consejo de Administración o el Administrador Único podrán ser o no accionistas; durarán en su cargo un año, pero continuarán en su desempeño hasta que las personas designadas para substituirlos tomen posesión; podrán ser reelectos y recibirán las remuneraciones que determine la asamblea ordinaria de accionistas. En caso de que la administración de la Sociedad sea confiada en un Consejo de Administración, éste estará integrado por un mínimo de dos (2) y un máximo de cuatro (4) miembros, en el entendido de que cada accionista o grupo de accionistas tendrá derecho a designar un consejero por cada veinticinco por ciento (25%) de acciones con derecho de voto de que sea titular.
- El Consejo de Administración podrá delegar sus facultades en uno o más comités, que se conducirán en la forma señalada por el propio Consejo y los estatutos. Los comités asistirán y apoyarán al Consejo de Administración a través de reportes frecuentes, directos y detallados respecto de la operación, administración y desempeño de la Sociedad.
- El Consejo de Administración se encuentra integrado por el señor Carlos Gutiérrez Andreassen (presidente) y el señor José Luis Sierra Arce (miembro).

---

### **Audidores externos de la fideicomitente:**

---

El Contrato de Fideicomiso no establece una obligación expresa para que el Fideicomitente audite y dictamine sus estados financieros. No obstante, como parte de sus prácticas de gobierno corporativo y con el objetivo de fortalecer la transparencia y calidad de la información financiera, el Fideicomitente ha contratado a la firma KB Accountants, S.C. para la revisión de los estados financieros.

Adicionalmente, la información financiera relevante para los inversionistas se presenta a nivel del Fideicomiso, cuyos estados financieros son auditados por un auditor externo independiente designado por el Comité Técnico, lo que asegura estándares adecuados de revelación y confiabilidad.

---

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

---

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomitente no tiene conocimiento de conflictos de interés u operaciones con personas relacionadas relevantes.

---

## [425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

### Información financiera seleccionada del fideicomiso:

A continuación, se describe información Financiera al cierre del periodo reportado 2025

### Balance y resultados del fideicomiso

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo No. F/00964**  
**Balance General por los años terminados al 31 de Diciembre de**  
(cifras en miles de pesos)

	2025	2024	2023
<b>ACTIVO</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$ 10,699	\$ 267	\$ 348
Cuentas por cobrar	-		
Inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	358,113	1,035,244	1,092,183
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>	\$	\$	\$ 1,092,531

	368,812	1,035,511	
<b>PASIVO Y ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS FIDEICOMISARIOS</b>			
Cuenta por pagar	\$ 2,895	\$ 178,783	\$ 148,705
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ 365,917	\$ 856,728	\$ 943,826
<b>TOTAL DE PASIVO Y ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS FIDEICOMISARIOS</b>	<b>\$ 368,812</b>	<b>\$ 1,035,511</b>	<b>\$ 1,092,531</b>

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo No. F/00964**  
**Estado de Resultados separados del 1 de enero al 31 de diciembre de:**  
(cifras en miles de pesos)

	2025	2024	2023
Pérdida en inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	(\$320,932)	(\$50,867)	(\$246,175)
Cancelación de provisión de comisión por administración	40,639	-	-
Gastos de operación:			
honorarios del administrador	-	(33,812)	(28,611)
Otros gastos	(3,028)	(2,435)	(4,891)
<b>RESULTADO DE OPERACIÓN</b>	<b>(283,321)</b>	<b>(87,114)</b>	<b>(279,677)</b>
Intereses a favor	486	16	15
Gastos Financieros	(36)	-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>450</b>	<b>16</b>	<b>15</b>
Impuestos a la utilidad	-	-	-
<b>Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios</b>	<b>(\$282,871)</b>	<b>(\$87,098)</b>	<b>(\$279,662)</b>

## Origen y aplicación de recursos

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados  
Certificados de Capital de Desarrollo No. F/00964**  
**Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios**  
*Por los años terminados al 31 de diciembre*

	2025	2024	2023
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios			
al inicio del año	\$ 856,728	\$ 943,826	\$ 1,223,488
Distribuciones a tenedores	(207,940)	-	-
Disminución en los activos netos atribuibles a			
los fideicomisarios	(282,871)	(87,098)	(279,662)
<b>Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al final del año</b>	<b>\$ 365,917</b>	<b>\$ 856,728</b>	<b>\$ 943,826</b>

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados  
Certificados de Capital de Desarrollo No. F/00964**  
**Estados separados de flujos de efectivo**  
*Por los años terminados al 31 de diciembre*  
*(En miles de pesos)*

	2025	2024	2023
<b>Actividades de operación:</b>			
Disminución en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	(\$282,871)	(\$87,098)	(\$279,662)
<b>Ajustes por:</b>			
Intereses ganados	(486)	(16)	(15)
Desinversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable	(40,639)	6,072	3,527
Pérdida en inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	320,932	50,867	246,175

<b>Subtotal</b>	\$	<b>(3,064)</b>	<b>(\$30,175)</b>	<b>(\$29,975)</b>
Distribuciones recibidas de las sociedades de proyectos		221,199	-	-
Cuentas por pagar por comisiones de administración		(249)	30,078	30,021
Intereses cobrados		486	16	15
<b>(Disminución) Incremento de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	\$	<b>218,372</b>	<b>(\$81)</b>	<b>\$ 61</b>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento - Distribuciones a tenedores		(207,940)	-	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo:</b>				
Al principio del año	\$	267	\$ 348	\$ 287
<b>Al fin del año</b>	\$	<b>10,699</b>	<b>\$ 267</b>	<b>\$ 348</b>

---

## Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

---

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964

Origen y Aplicación de efectivo del 1 de enero al 31 de diciembre de:

(en miles de pesos)

	2025	2024	2023
<b>Saldo Inicial de Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	\$ 267	\$ 348	\$ 287
Aportación de recursos por parte de los socios	-	70	-
Distribución de los activos atribuibles a los fideicomisarios	221,199	2,792	3,527
Ingreso por Intereses	486	16	15
<b>Total de operaciones que generan flujo de efectivo</b>	<b>221,685</b>	<b>2,878</b>	<b>3,542</b>
Distribución a tenedores	(207,940)	-	-
Inversión en los activos atribuibles a los fideicomisarios	-	-	-
Gastos de Operación	(2,579)	(2,548)	(2,946)
Impuestos pagados	-	-	-
Comisiones financieras	(735)	(411)	(534)
<b>Total de operaciones que consumen flujo de efectivo</b>	<b>-</b>	<b>2,959</b>	<b>-</b>
<b>Saldo Final de Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 10,699</b>	<b>\$ 267</b>	<b>\$ 348</b>

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

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

	2025	2024	2023
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	\$ 10,541	162	188

Inversiones en valores		158	105	160
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$</b>	<b>10,699</b>	<b>267</b>	<b>348</b>

## Índices y razones financieras

Periodo	2025	2024	2023
Índice de solvencia = Efectivo y equivalentes de efectivo / Cuentas por pagar por comisiones	3.70	1.00	1.00
Índice de productividad = Aumento en los Activos Netos / Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	- 1.34	- 0.10	- 0.09
Rendimiento sobre Patrimonio = Aumento en los Activos Netos / Total Pasivo y Activos Netos	- 1.33	- 0.08	- 0.08

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

---

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

---

El Fideicomiso consolida toda la información respecto a sus inversiones. En el inciso 4) Información Financiera i) Balance y resultados del Fideicomiso, se desglosa la totalidad de las inversiones realizadas durante el periodo que corresponde de 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, las cuales son consideradas dentro de la información financiera del Fideicomiso.

---

**Informe de créditos relevantes del fideicomiso:**

---

Durante el ejercicio que corresponde al presente reporte anual la emisora no obtuvo créditos, préstamos o financiamientos relevantes o contingencias que mencionar.

---

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

---

El valor razonable de los Certificados Bursátiles atribuibles a los Fideicomisarios al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se estima en \$22,133, \$58,884 y \$57,089, respectivamente, el cual se determinó con la

asistencia de proveedores externos, utilizando las cotizaciones directamente observables en el mercado de los CBF que son consideradas Nivel 3 conforme a la jerarquía descrita en la nota de arriba.

Las Distribuciones del Fideicomiso y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles se realizarán exclusivamente con los bienes que integran los activos netos atribuibles a los Tenedores 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.

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

Con fecha del 30 de diciembre de 2025 el Fideicomiso realizó una distribución de capital por la cantidad de \$207,940,000.

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

---

## **Resultados de la operación del fideicomiso:**

---

Los activos netos corresponden al Patrimonio del Fideicomiso desde la perspectiva legal del Fideicomiso, los cuales están integrados por los recursos provenientes de la emisión de certificados bursátiles realizada el 11 de octubre de 2013, por \$858,200,000 (incluyendo la ampliación de la Emisión Inicial) los gastos de emisión sin IVA por un importe de \$25,231 fueron registrados en el resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013.

El 12 de junio de 2014 mediante Resoluciones Unánimes Adoptadas por los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, acordaron realizar la primera emisión subsecuente por la cantidad de \$414,700,000 misma que fue liquidada el 16 de julio de 2014.

El 3 de septiembre de 2014 realizaron distribuciones por \$4,132 el estado de cambios en los activos netos atribuibles al fideicomisario.

El 14 de octubre de 2014 mediante Resoluciones Unánimes Adoptadas por los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, acordaron realizar la segunda emisión subsecuente, por la cantidad de \$414,875,000, misma que fue liquidada el 25 de noviembre de 2014.

El 5 de marzo de 2015 mediante Resoluciones Unánimes adoptadas por los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, acordaron realizar la tercera emisión subsecuente, misma que fue liquidada el 15 de abril de 2015 por la cantidad de \$390,975,000.

Los Certificados Bursátiles que se emiten en cumplimiento del Fideicomiso tienen las siguientes características: Son valores no amortizables que confieren a sus Tenedores el derecho a i) una parte de los frutos, rendimientos, y en su caso valor residual de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, ii) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de bienes o derechos que integra el Patrimonio del Fideicomiso, y iii) Distribuciones del Fideicomiso solamente en la medida en que existan recursos suficientes en las Cuentas del Fideicomiso para realizar dichas distribuciones.

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

---

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:**

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

Los activos netos (patrimonio desde la perspectiva legal) del Fideicomiso se integrarán por (i) la Aportación Inicial 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) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B, (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (viii) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otra 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.

---

## **Control Interno del fideicomiso:**

---

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

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

Coinversionista que resulten en la suscripción y pago de acciones de la Sociedad Controladora, únicamente podrán tener como objeto Acciones Serie A de la Sociedad Controladora.

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

El Administrador, durante la vigencia del presente deberá (i) mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables a su régimen legal; (ii) mantener vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente; (iii) entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones; (iv) ejercer sus poderes para actos de administración y de dominio en términos de lo previsto en el Contrato de Administración; y (v) cumplir con todas las obligaciones a su cargo conforme al presente y el Contrato de Administración, incluyendo desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. Adicionalmente, el Administrador: (i) tendrá un esquema de compensación, comisiones e incentivos que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores en términos del presente y del Contrato de Administración; y (ii) estará sujeto al régimen de responsabilidad previsto en el Contrato de Administración.

---

**[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente****Información financiera seleccionada de la fideicomitente:**

**ARTHA DESARROLLADORA, S.A. DE C.V.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO**  
 AL 31 DE DICIEMBRE — CIFRAS EN PESOS (MXN)

CONCEPTO	2025	2024**	2023**
<b>ACTIVO</b>			
<b>CIRCULANTE / ACTIVO CORTO PLAZO</b>			
Bancos / Efectivo en Caja	80,445,252	35,212	2,260,868
Cuentas por Cobrar / Documentos	34,278,459	59,168,539	27,257,095
Deudores	156,182,333	198,472,835	169,080,752
Pagos Anticipados	-	12,862,069	12,862,069
IVA Acreditable / Impuestos a Favor	20,964,470	13,281,950	15,924,080
<b>Total Circulante / Activo CP</b>	<b>291,870,514</b>	<b>283,820,605</b>	<b>227,384,864</b>
<b>NO CIRCULANTE</b>			
Pagos Anticipados	862,069	-	-
<b>Total No Circulante</b>	<b>862,069</b>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>292,732,583</b>	<b>283,820,605</b>	<b>227,384,864</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>CORTO PLAZO</b>			
Proveedores / Cuentas por Pagar	776,030	276,030	339,443
Acreedores Diversos	47,786,733	116,070,985	105,496,063
Provisiones / Impuestos por Pagar	39,629,114	35,110,360	31,014,346
<b>Total Pasivo CP</b>	<b>88,191,877</b>	<b>151,457,375</b>	<b>136,849,852</b>
<b>LARGO PLAZO</b>			
Préstamo por Pagar / Acreedores LP			
<b>Total Pasivo LP</b>			

<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>88,191,877</b>	<b>151,457,355</b>	<b>136,849,852</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital Social	93,001,000	1,050,000	1,050,000
Utilidades Retenidas / Ejerc. Anteriores	131,313,250	140,061,368	114,995,948
Pérdidas Acumuladas		(50,576,356)	(50,576,356)
Resultado del Ejercicio	(19,773,543)	41,828,238	25,065,420
<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>204,540,706</b>	<b>132,363,250</b>	<b>90,535,012</b>
<b>TOTAL PASIVO + CAPITAL</b>	<b>292,732,583</b>	<b>283,820,605</b>	<b>227,384,864</b>

**ARTHA DESARROLLADORA, S.A. DE C.V.**  
**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO**

POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE — CIFRAS EN PESOS (MXN)

CONCEPTO	2025	2024**	2023**
Ingresos Netos de la Actividad			
Otros Ingresos	28,242,206	43,095,724	26,202,982
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>28,242,206</b>	<b>43,095,724</b>	<b>26,202,982</b>
<b>GASTOS</b>			
Gastos de Operación	(48,015,749)	(1,267,486)	(1,137,562)
<b>Utilidad (Pérdida) de Operación</b>	<b>(19,773,543)</b>	<b>(1,267,486)</b>	<b>(1,137,562)</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>			
Total RIF			
<b>IMPUESTOS</b>			
ISR Causado			
<b>Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos</b>	<b>(19,773,543)</b>	<b>41,828,238</b>	<b>25,065,420</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>(19,773,543)</b>	<b>41,828,238</b>	<b>25,065,420</b>

\*\* Cifras dictaminadas.

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

---

Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. es una sociedad legalmente constituida con domicilio en la Ciudad de México, la vigencia según los estatutos es indefinida.

Entre su objeto está el de Identificar, originar, evaluar, seleccionar, aprobar y establecer los términos y condiciones de cualesquiera tipos de Inversiones a ser realizadas y asesoradas por la Sociedad sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles, en México y en el extranjero.

Así como, la prestación de todo tipo de servicios de administración, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, servicios destinados a originar, adquirir, regular, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, desarrollar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, expandir, financiar, comercializar arrendar y/o vender todo tipo de bienes muebles e inmuebles e infraestructura urbana y percibir los registros que provengan de la realización de dichos finales; así como servicios destinados a la administración de activos, la estructuración, la negociación, cierre de Inversiones, realización de auditorías, análisis financieros e inmobiliarios e identificar fuentes de financiamiento para cada uno de los proyectos e Inversiones que la sociedad administre o en los que participe directa o indirectamente.

El Fideicomitente, en su carácter de Administrador, es responsable de la originación, análisis, estructuración y ejecución de las inversiones del Fideicomiso, así como de la supervisión de los proyectos y activos que integran su portafolio.

Durante la vigencia del fideicomiso, el Administrador ha enfocado sus actividades en la identificación y evaluación de oportunidades de inversión dentro del sector inmobiliario, así como en la gestión y seguimiento de los proyectos aprobados conforme a los Lineamientos de Inversión y los Criterios de Elegibilidad establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Los ingresos del Administrador provienen principalmente de la prestación de servicios de administración, incluyendo comisiones de administración y, en su caso, ingresos relacionados con la estructuración, desarrollo y ejecución de proyectos. Su desempeño operativo está vinculado a su capacidad para identificar oportunidades de inversión, ejecutar proyectos de manera eficiente y administrar los activos del Fideicomiso.

En cuanto a su situación financiera, el Administrador manifiesta que cuenta una estructura operativa que le permite dar cumplimiento a sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso a la fecha del presente reporte.

No obstante, su desempeño se encuentra sujeto a diversos riesgos, incluyendo la dependencia de la actividad de inversión y desarrollo de proyectos, la concentración de ingresos en comisiones relacionadas con el Fideicomiso y las condiciones generales del mercado inmobiliario, los cuales podrían impactar su operación y resultados.

---

### **Resultados de la operación de la fideicomitente:**

---

Los resultados de operación del Fideicomitente, en su carácter de Administrador, derivan principalmente de la prestación de servicios de administración, originación, estructuración y ejecución de inversiones, así como, en su caso, de actividades relacionadas con el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios.

Dichos resultados están directamente vinculados al nivel de actividad del Fideicomiso, incluyendo el volumen de inversiones realizadas, el avance de los proyectos en desarrollo y la generación de ingresos por concepto de comisiones de administración y, en su caso, comisiones asociadas a la ejecución de proyectos.

Durante el periodo reportado, la operación del Administrador manifiesta que se ha desarrollado de manera consistente con las actividades previstas en el Contrato de Fideicomiso, sin que haya identificado cambios materiales en la naturaleza de sus fuentes de ingreso o en su estructura operativa.

---

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

---

El Fideicomitente financia sus operaciones principalmente a través de los ingresos derivados de la prestación de servicios de administración.

Su estructura de costos se compone principalmente de gastos operativos asociados a la originación, análisis, estructuración y ejecución de inversiones, así como a la administración y supervisión de los proyectos del Fideicomiso.

A la fecha del presente reporte, el Administrador manifiesta que cuenta con los recursos operativos necesarios para cumplir con sus funciones y obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso. No identifica restricciones de liquidez que limiten de manera material su capacidad para prestar los servicios de administración.

No obstante, su liquidez y recursos de capital pueden verse influenciados por factores tales como el ritmo de ejecución de inversiones, los requerimientos de capital de trabajo asociados a nuevos proyectos, la disponibilidad de fuentes de financiamiento y las condiciones del mercado inmobiliario.

---

### **Control interno de la fideicomitente:**

---

El Fideicomitente, en su carácter de Administrador, cuenta con procesos y controles internos orientados a asegurar la adecuada originación, evaluación, aprobación, ejecución y seguimiento de las inversiones realizadas por el Fideicomiso.

Dichos procesos contemplan la participación de distintos órganos de gobierno y supervisión, incluyendo el Comité de Inversiones, el Comité Técnico y, en su caso, la Asamblea de Tenedores, conforme a los Niveles de Autorización de Inversiones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomitente implementa mecanismos de segregación de funciones entre las actividades de identificación de oportunidades, análisis, estructuración, aprobación y ejecución de inversiones, con el objetivo de mitigar riesgos operativos y de conflicto de interés.

Como parte de los procesos de evaluación, se realizan revisiones legales, técnicas y financieras de los proyectos, incluyendo la verificación de la situación jurídica de los inmuebles, la obtención de permisos y autorizaciones, así como análisis de viabilidad y riesgos asociados.

Asimismo, el Fideicomitente lleva a cabo el seguimiento continuo de los proyectos en los que participa el Fideicomiso, supervisando su avance, desempeño operativo y cumplimiento de los objetivos establecidos.

El Fiduciario y el Auditor Externo participan en la supervisión y verificación de la información financiera del Fideicomiso, contribuyendo a la transparencia, rendición de cuentas y consistencia de la información reportada al público inversionista.

En conjunto, estos mecanismos buscan asegurar que las decisiones de inversión se realicen conforme a los lineamientos establecidos y que la administración de los recursos del Fideicomiso se lleve a cabo bajo principios de control, disciplina operativa y alineación con los intereses de los inversionistas.

---

## **[431000-NBIS2] Personas responsables**



## Personas responsables

El representante legal del fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

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

Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva

Reporte Anual al 31 de diciembre de 2025 como Fiduciario del Fideicomiso F/00964 ARTCK 13 y 13-2

Rosa Adriana Perez Quesnel  
Delegado Fiduciario

Ubaldo Chavez Lopez  
Delegado Fiduciario

Marisol Barrios Retureta  
Directora de Operaciones

María Leonor Cruz Quintana  
Subdirectora de Contabilidad

Entendemos que sus procedimientos relativos al análisis de eventos posteriores de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, con relación a los informes que emitieron sobre los Estados Financieros Separados Dictaminados, que se incluyen en el Reporte Anual, han sido efectuados hasta la fecha presente carta, lo anterior para estar en posibilidad de emitir la Declaratoria establecida por el Artículo 33 de las Disposiciones Generales, en los términos requeridos por la CNBV, la cual forma parte del Reporte Anual. Por lo anterior, es de nuestro conocimiento y entendemos que ustedes no efectuaron procedimientos adicionales con posteridad a la fecha de la presente carta.

Finalmente confirmamos que hemos revisado y somos responsables de toda la información que se encuentra en el Reporte Anual, de acuerdo con lo establecido en las Disposiciones Generales.

Reporte Anual 2025  
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964  
ARTH4CK 13 / ARTH4CK 13-2



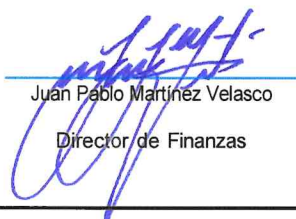
Carlos Gutiérrez Andreassen

Director General



José Luis Sierra Arce

Director de Finanzas



Juan Pablo Martínez Velasco

Director de Finanzas

## **EL REPRESENTANTE COMÚN**

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

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

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

**Reporte Anual ARTCK 13, ARTCK 13-2 F/00964 al 31 de diciembre de 2025**



---

**Jacqueline Nayeli Parra Mota**  
Apoderada

## DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0964 (el “Fideicomiso Emisor”) al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2026 y 4 de noviembre de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

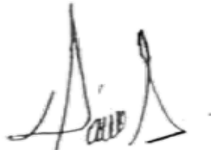
No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información financiera contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

**KPMG Cárdenas Dosal, S. C.**



---

C. P. C. Omar Buendia Ruiz  
Socio de auditoría



---

C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila  
Apoderado legal

## [432000-NBIS2] Anexos

**Estados Financieros (Dictaminados):**



---

**Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones:**



---

**Valuador independiente:**



---

Estados Financieros (Dictaminados)

---

**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 ROSAL, 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)

<b>Activo</b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>	<b>Pasivo y activos netos atribuibles a los fideicomisarios</b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
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>\$ 368,812</u>	<u>1,035,511</u>			<u>\$ 368,812</u>	<u>1,035,511</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:

<b>Fideicomitente:</b>	Artha Desarrolladora, S. A. de C. V.
<b>Fideicomisarios en primer lugar:</b>	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (CKDs) ordinarios preferentes y subordinados de cada emisión realizada.
<b>Fiduciario:</b>	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).
<b>Administrador:</b>	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:

<b>Fecha efectiva</b>	<b>Nuevas normas o enmiendas</b>
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)

<b>Fecha efectiva</b>	<b>Nuevas normas o enmiendas</b>
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:

<b>Subsidiaria</b>	<b>% de tenencia accionaria 2025 y 2024</b>	<b>Actividad principal</b>
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.

<b>Subsidiaria</b>	<b>% de tenencia accionaria 2025</b>	<b>2024</b>	<b>Actividad principal</b>
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:

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

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 calificales 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)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
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)
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>\$ 358,113</b>	<b>1,035,244</b>

\* 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.
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>\$ 358,113</b>	<b>1,035,244</b>	

- 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:

<b>Proyectos</b>	<b>Técnica de valuación</b>	<b>Datos de entrada significativos no observables</b>	<b>Sensibilidad</b>
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
<b>Activos financieros:</b>			
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
<b>Pasivos financieros:</b>			
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-** Riesgo de mercado Condiciones económicas desfavorables podrían limitar acceso a los mercados de capitales o de deuda. Una disminución en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que el Fideicomiso obtenga préstamos 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
<b>Aportaciones:</b>			
Serie A	5,529	17,597.253926	97,295
Serie B	59,220	4,536.002905	268,622
	<b>64,749</b>		<b>365,917</b>

- 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.



---

Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones

---

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026

Al Comité Técnico y al Comité de Auditoría del  
***Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0964***

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados del ***Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0964*** (el “Fideicomiso Emisor”) y ***subsidiarias*** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 15561 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma” o “KPMG”). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 18588 expedido el 7 de julio de 2016 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso Emisor.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría del Fideicomiso Emisor por 4 años, y que KPMG ha auditado al Fideicomiso Emisor por 5 años.



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

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in black ink, enclosed within an oval border. The signature appears to read 'Omar Buendía Ruiz' in a cursive script.

---

C. P. C. Omar Buendía Ruiz  
*Socio de auditoría*

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026

Al Comité Técnico del  
**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0964**

De conformidad con el artículo 39 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos* (las “Disposiciones”, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el **Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0964** (el “Fideicomiso Emisor”) incluya como anexo en el **Reporte Anual** que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 (el “Reporte Anual”), los informes de auditoría que emití con fecha: (i) con fecha 29 de abril de 2026, sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas y (ii) con fecha 4 de noviembre de 2025, sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el **Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los informes de auditoría externa que al efecto presente el Fideicomiso Emisor, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Omar Buendía Ruiz  
Socio de auditoría



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila  
Representante legal

---

Valuador independiente

---

## Reporte de Valuación

**Administrador: Artha Desarrolladora, S.A. de C.V.**  
**ARTCK 13 Fideicomiso F/00964**



**Marzo 2026**

# Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"). 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializasen, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial, interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.

# Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, ninguna persona ajena a 414 Capital brindó asistencia profesional significativa con respecto a los análisis, opiniones y conclusiones establecidas en el Reporte. Aparte del analista a la fecha, no se utilizó el trabajo de un especialista externo para colaborar en el presente Reporte.
- Algunos elementos de estos materiales, incluyendo la recopilación de datos, el análisis o la redacción, pueden haber sido elaborados con la asistencia de herramientas de inteligencia artificial. 414 Capital podrá elegir proporcionar información adicional a solicitud del lector.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.
- En este reporte de valuación, los activos en cuestión se valúan con la consideración de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El reporte evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, gastos, inversiones de capital, valor terminal, como en variables de la valuación como tasa de descuento, múltiplos, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.

# Agenda

I. Resumen Ejecutivo	5
II. Descripción de las Inversiones	9
III. Resumen de Valuación	17

## I. Resumen Ejecutivo

### Antecedentes de la valuación

---

- El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora ("Artha"), colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00964 por un monto de MXN 754 mm
  - De éstos, MXN 553 mm son correspondientes a la Serie "A" y MXN 201 mm correspondientes a la 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 la 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"
  - El Fideicomiso tiene como objetivo invertir en un portafolio diversificado de activos inmobiliarios destinados al arrendamiento ubicados en México. Los sectores en los que se concentrarán las inversiones incluyen: comercial, oficinas e industrial
- Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, se presenta el siguiente resumen de valuación para uso exclusivo del Administrador y el Comité Técnico. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios celebrado el 13 de octubre de 2015 (el "Contrato de Prestación de Servicios")

# Resumen Ejecutivo (Cont.)

## Introducción

### Presentación

- 414 Capital presenta un ejercicio de valuación independiente para los proyectos en los cuales Artha, a través del Fideicomiso F/00964, ha invertido a la fecha:
- Comercial:
  - **Terraza Arenal (durante el 3T25 se desinvertió este proyecto)**
  - Paseo Ventura
  - **Pasaje Comercial Ferrería (durante el 4T23 se liquidó este proyecto)**
  - **Centro Comercial Kukulcán (durante el 2T22 se desinvertió este proyecto)**
- Usos mixtos:
  - Puerto Caoba
  - **Tijuana (durante el 2T18 se desinvertió este proyecto)**
- Inmuebles:
  - **Grand Hyatt Playa del Carmen (durante el 3T25 se desinvertió este proyecto)**
- Artha ha contratado a las firmas NEWMARK y JLL para realizar la valuación de cada uno de los proyectos propiedad del Fideicomiso F/00964
- La labor de 414 es la de analizar y validar las valuaciones de las propiedades realizadas por NEWMARK y JLL. Para realizar dicho análisis, 414 Capital utiliza las metodologías de valuación basadas en estándares internacionales reconocidas por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera (IFRS)

### Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada<sup>1</sup>, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

**MXN 358,112,661**

<sup>1</sup> Para mayor información referente a la metodología aplicada, referirse a la sección III

Fuente de la información: Administración de Artha

# Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

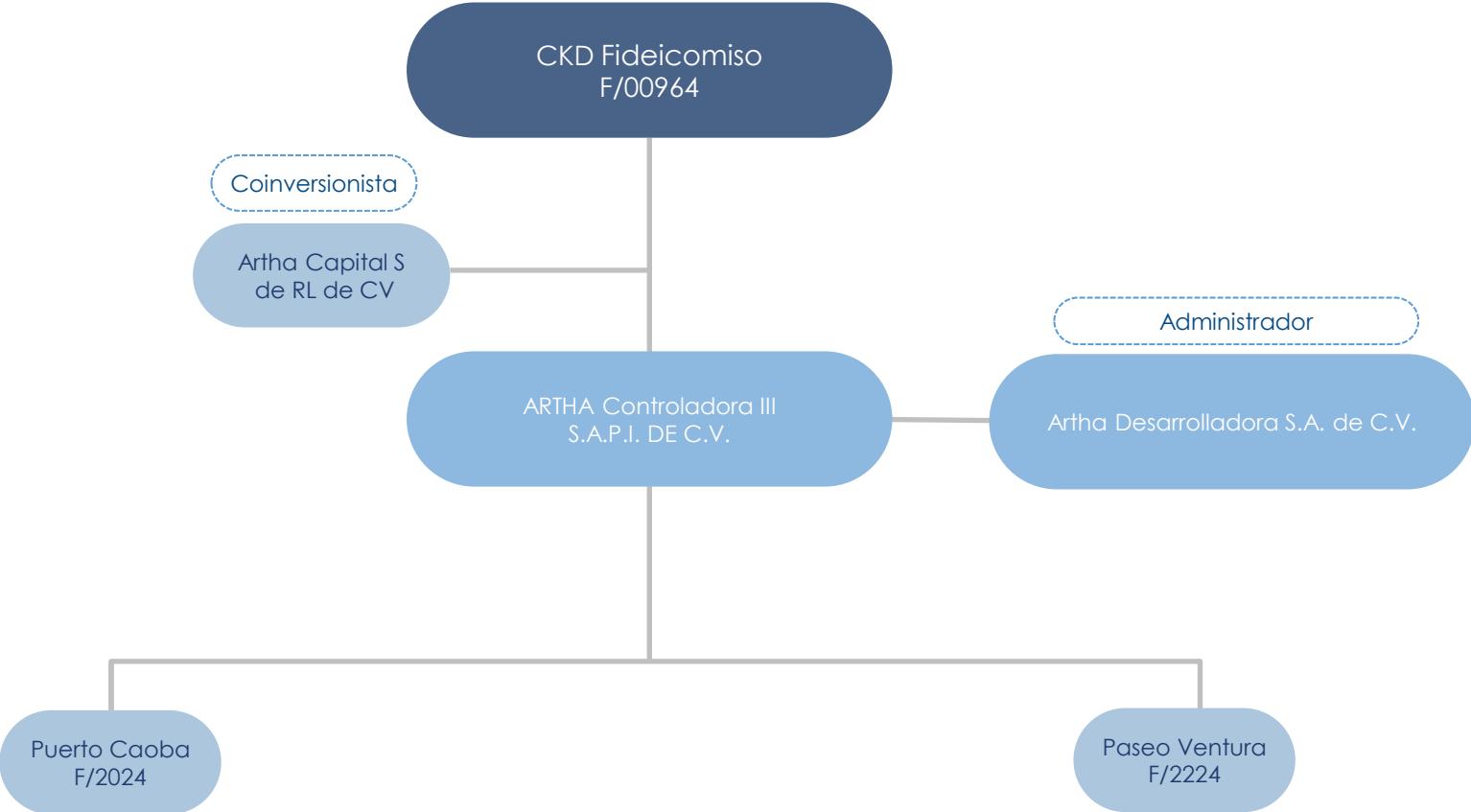
- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone en sus reportes públicos de valuación las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

## Alcance del ejercicio

<b>Cliente:</b>	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
<b>Usuarios previstos del reporte:</b>	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
<b>Uso previsto del reporte:</b>	Reporteo financiero exclusivamente
<b>Identidad del valuador:</b>	414 Capital
<b>Base de valor adoptada:</b>	Valor razonable definido en la NIIF 13
<b>Fecha de reporte:</b>	Indicada en la portada
<b>Fecha de valuación:</b>	Favor de referirse a la sección de Conclusión del Resumen Ejecutivo
<b>Conclusión de valor:</b>	
<b>Moneda de valuación:</b>	
<b>Activos y/o pasivos a valuar:</b>	
<b>Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):</b>	Favor de referirse a la sección de Valuación de cada activo
<b>Información y supuestos utilizados:</b>	
<b>Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:</b>	
<b>Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:</b>	Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad y/o a la sección de Valuación de cada activo
<b>Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:</b>	
<b>Declaración de cumplimiento con estándares IVS:</b>	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

## II. Descripción de las Inversiones

# Estructura de las Inversiones



# Ubicación de los Proyectos

■ Las propiedades activas del portafolio se encuentran distribuidas en dos estados de la República: Veracruz y Estado de México



# Terrazas Arenal

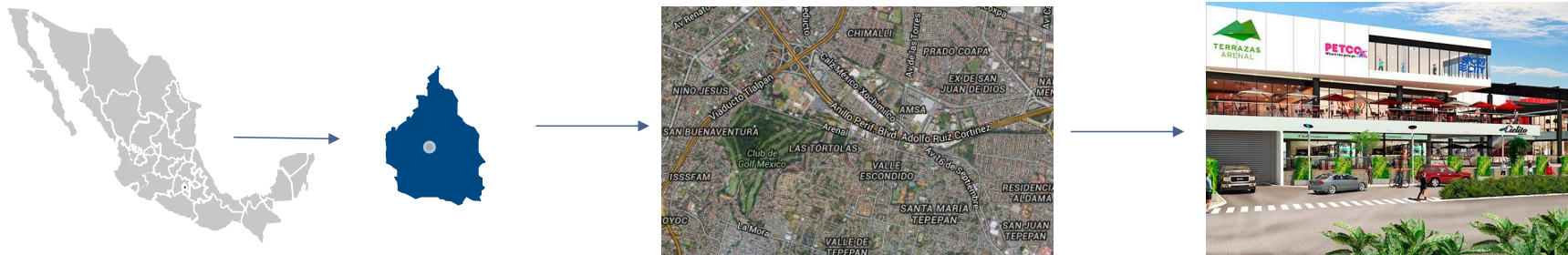
## Descripción de la inversión

- Terrazas Arenal es un centro de entretenimiento y servicios abiertos ubicados al sur de la Ciudad de México, en el límite entre las delegaciones Tlalpan y Xochimilco. Dentro de la zona de influencia se encuentran zonas residenciales de alto nivel adquisitivo
- El proyecto cuenta con un área bruta rentable ("ABR") de 10,610 m<sup>2</sup>, de los cuales el 44% está ocupada por "anclas comerciales" entre las que se encuentran un cine y un gimnasio. También cuenta con una gran variedad de restaurantes, una tienda de productos para mascotas y 36 locales comerciales
- **El proyecto se desinvirtió durante el tercer trimestre de 2025**

## Plan de negocios

Área bruta rentable	■ 10,610 m <sup>2</sup>
Anclas	■ Cinemex, Sport City
Uso	■ Centro Comunitario y de Entretenimiento
Capital comprometido	■ MXN 268 mm
Fideicomiso tenedor	■ La inversión se encuentra dentro del fideicomiso F/2003

## Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

# Pasaje Comercial Ferrería

## Descripción de la inversión

- Pasaje Comercial Ferrería, localizado en Azcapotzalco, CDMX, es un centro comunitario anclado por una tienda de autoservicio y un cine que en conjunto representan el 59% de su área bruta rentable
- El desarrollo se encuentra ubicado cerca de los siguientes puntos; Arena Ciudad de México, Universidad Autónoma Metropolitana y la autopista urbana Ecatepec-Los Remedios. Al sur y al poniente: Naves industriales y edificios de vivienda. Al oriente: El Centro de Estudios Científicos, La Escuela Superior de Ingeniería y el Centro Deportivo Ferrocarrilero
- **El proyecto se liquidó en diciembre de 2023 y se utilizó la totalidad de los recursos para el pago de pasivos del proyecto**

## Plan de negocios

Área bruta rentable	■ 9,891 m <sup>2</sup>
Anclas	■ Bodega Aurrera, Cinemex, Smart Fit, Coppel
Uso	■ Comercial
Capital comprometido	■ MXN 219 mm
Fideicomiso tenedor	■ La inversión se encuentra dentro del fideicomiso F/1082

## Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

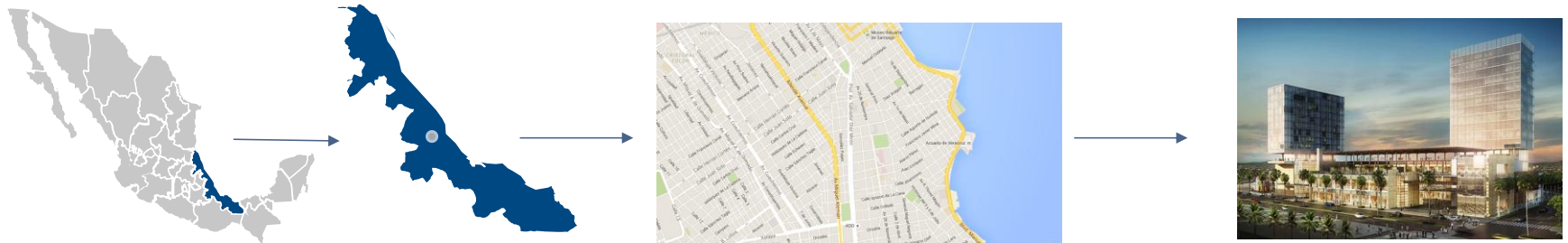
## Descripción de la inversión

- Puerto Caoba es un proyecto mixto ubicado en la Ciudad de Veracruz. Cuenta con un desarrollo de trece niveles de los cuales tres corresponden a un centro comercial y los otros diez corresponden a oficinas. Además, existe espacio para un hotel de 180 llaves
- El área bruta rentable es de 30,892 m<sup>2</sup> (centro comercial y oficinas) más 10,687 m<sup>2</sup> (desarrollo hotelero). El ancla del centro comercial es un cine y una pista de hielo

## Plan de negocios

Área bruta rentable	■ 30,892 m <sup>2</sup> (centro comercial y oficinas) más 10,687 m <sup>2</sup> (desarrollo hotel)
Anclas	■ Cinépolis
Uso	■ Oficinas, Centro Comercial y Hotel
Capital comprometido	■ MXN 445 mm
Fideicomiso tenedor	■ La inversión se encuentra dentro del fideicomiso F/2024

## Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

# Paseo Ventura

## Descripción de la inversión

- 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 con mayor afluencia en Ecatepec, a un costado de Centro las Américas
- El proyecto surge como respuesta a la necesidad de complementar la oferta de entretenimiento, servicios y opciones culinarias en la zona

## Plan de negocios

- **Área bruta rentable** 24,382 m<sup>2</sup>
- **Anclas** Cinemex, Chuck E. Cheese, Best Buy, Ihop, Comics
- **Uso** Centro comunitario y de entretenimiento
- **Capital comprometido** MXN 178 mm
- **Fideicomiso tenedor** La inversión se encuentra dentro del fideicomiso F/2224

## Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

# Grand Hyatt Playa del Carmen

## Descripción de la inversión

- Grand Hyatt Playa del Carmen, es uno de los hoteles más exclusivos en Playa del Carmen, Quintana Roo. Artha se ha asociado con el operador de este proyecto
- El hotel está ubicado sobre la playa y cerca de la Quinta Avenida
- Grand Hyatt cuenta con las siguientes características: 314 habitaciones, 3 restaurantes, bar, spa y gimnasio
- **El proyecto se desinvirtió durante el tercer trimestre de 2025**

## Plan de negocios

Área bruta rentable	■ 22,225 m <sup>2</sup>
Anclas	■ Club de playa, Spa, Gimnasio
Uso	■ Hotel Plan Europeo
Capital comprometido	■ MXN 408 mm
Fideicomiso tenedor	■ La inversión se realizó a través de un vehículo llamada Inmuebles 85

## Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

### III. Resumen de Valuación

# Resumen de Valuación

## Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, Artha contaba con dos activos
- Durante los próximos trimestres esperaremos ver resultados sobre el avance de los proyectos en operación, el proceso de arrendamiento y de estabilización de los proyectos inmobiliarios
- 414 Capital utiliza las metodologías de valuación IFRS para analizar y validar las valuaciones realizadas por NEWMARK y JLL para cada una de las propiedades en cuestión. La metodología de valuación que se utiliza en cada propiedad depende de la etapa y/o estatus en el que se encuentre la inversión

# Resumen de Valuación (Cont.)

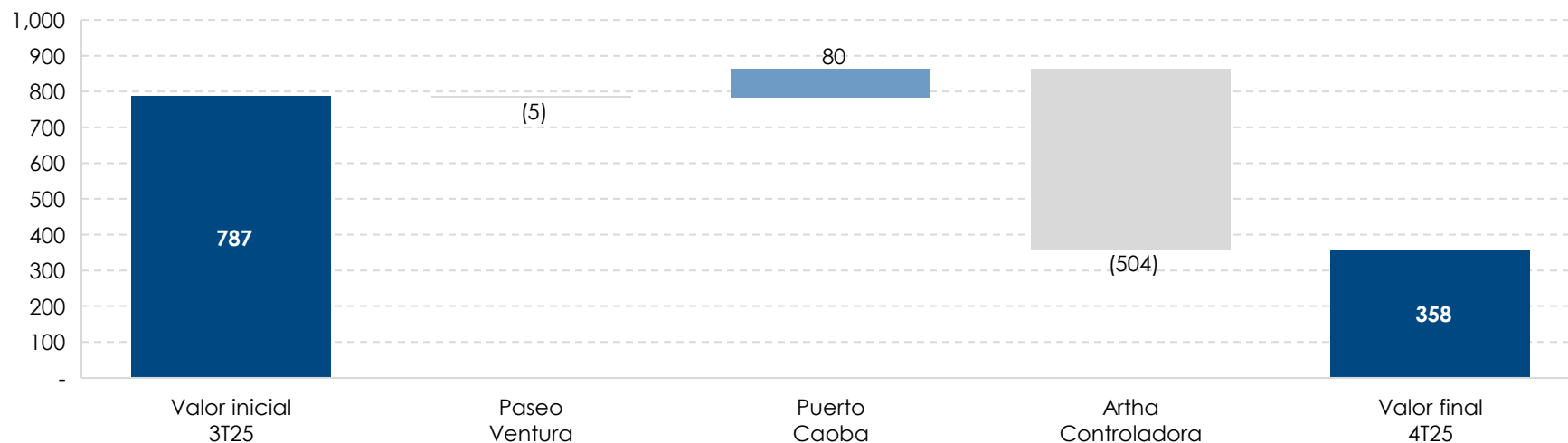
## Propiedades del portafolio

### Nombre, ubicación y valor de las propiedades (MXN '000)

■ Al 4T25, el Fideicomiso F/00964 contaba con las siguientes propiedades dentro del portafolio:

Nombre de la propiedad	Ubicación	Valor del activo al 4T25	Participación Artha (%)	Participación Artha	Ajuste por partidas contables al 4T25 <sup>1</sup>	Participación F/00964 (%)	Participación F/00964
Paseo Ventura	Estado de México	472,400	50%	236,200	(131,673)	95%	99,301
Puerto Caoba	Veracruz, Veracruz	500,900	90%	451,461	(319,630)	95%	125,239
Artha Controladora					140,603	95%	133,572
<b>Total</b>							<b>358,113</b>

### Impacto del cambio en el valor de las inversiones (MXN mm)



<sup>1</sup>Metodologías contables y cálculos propios de la administración de Artha Capital

# Estados Financieros

Balance general al 31 de diciembre de 2025 (MXN)

Activo	
Disponibilidades	10,540,505
Inversión en valores disponibles para la venta	158,245
Inversiones permanentes	358,112,661
<b>Activo total</b>	<b>368,811,411</b>

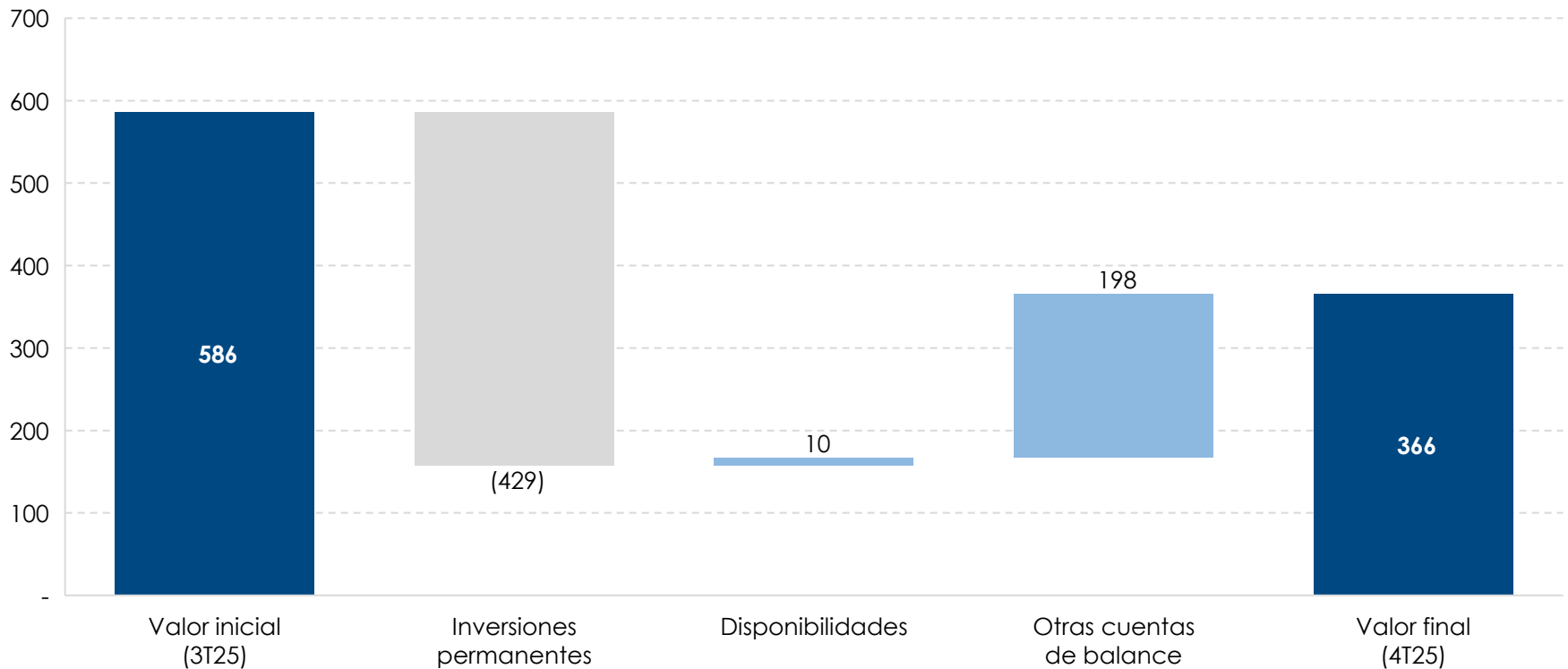
Pasivo	
Obligaciones en operaciones de bursatilización	1,536,152,789
Proveedores	2,894,102
Patrimonio	
Resultados de ejercicios anteriores	(887,364,545)
Resultado del ejercicio	(282,870,935)
Suma de Patrimonio	(1,170,235,480)
<b>Suma de Pasivo y Patrimonio</b>	<b>368,811,411</b>

Patrimonio	
Obligaciones en operaciones de bursatilización	1,536,152,789
Suma de Patrimonio	(1,170,235,480)
<b>Total patrimonio</b>	<b>365,917,309</b>

Patrimonio por serie	Participación	
ARTCK 13	26.6%	97,295,217
ARTCK 13 -2	73.4%	268,622,092
<b>Total patrimonio</b>		<b>365,917,309</b>

# Resumen de los Cambios en el Patrimonio

- La variación en "Otras cuentas de balance" obedece a una reducción en proveedores. Adicionalmente, en el 4T25 se efectuó una distribución por MXN 208 mm



**Marzo 2026**

**Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/00964 (Clave de pizarra ARTCK 13)**

**Artha Desarrolladora**

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el Contrato de Prestación de Servicios. La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

**Antecedentes de la valuación**

- 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 inicial de MXN 754 mm (de los cuales MXN 553 mm fueron destinados a la Serie "A"), y tres emisiones subsecuentes para la Serie "B"; el 16 de julio de 2014 por MXN 415 mm, el 25 de noviembre de 2014 MXN 415 mm y el 15 de abril de 2015 por MXN 391 mm
  - El objetivo de los CKDs es invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por Artha en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

**Conclusión de valor<sup>1</sup>**

<b>Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup></b>	<b>MXN 17,597.253926</b>
<b>Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup></b>	<b>MXN 17,597.253926</b>

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

<sup>3</sup> Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

*Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda correspondiente a la contabilidad del Fideicomiso, y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento*

# Resumen de Valuación

Cifras en MXN

## Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 17,597.25 (diecisiete mil quinientos noventa y siete 25/100 MXN)

## Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	358,112,661.00
Valor ajustado	358,112,661.00

Patrimonio (IFRS) <sup>1,6</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	17,597.253926	5,529	97,295,216.96
Valor ajustado	17,597.253926	5,529	97,295,216.96

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> **MXN 17,597.253926**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> **MXN 17,597.253926**

## Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	10,540,505.00	F Obligaciones en op. de bursatilización	1,536,152,789.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	158,245.00	F Proveedores	2,894,102.00
A Inversiones permanentes	358,112,661.00		

Patrimonio (1,170,235,480.00)

**Total activos 368,811,411.00 Total Pasivo y patrimonio 368,811,411.00**

## Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	358,112,661.00	17,597.253926	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	376,018,294.05	18,458.350037	+4.89%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	340,207,027.95	16,736.157816	-4.89%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	411,829,560.15	20,180.542258	+14.68%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	304,395,761.85	15,013.965595	-14.68%

## Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado <sup>2</sup>	Patrimonio <sup>6</sup>
Trimestre actual	2025.Q4	5,529	17,597.253926	97,295,216.96
Trimestre Previo 1	2025.Q3	5,529	28,190.528163	155,865,430.21
Trimestre Previo 2	2025.Q2	5,529	39,276.907655	217,162,022.42
Trimestre Previo 3	2025.Q1	5,529	48,112.681655	266,015,016.87

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

<sup>3</sup> Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

<sup>4</sup> El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

<sup>5</sup> Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

<sup>6</sup> El total del patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de bursatilización y el patrimonio, la participación de la Serie A en el total del patrimonio es de 26.6%

# Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/00964 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión <sup>1</sup>	Categoría	Ubicación	Monto <sup>2</sup>	Metodología de valuación <sup>3</sup>
<b>2T 2014</b>				
Puerto Caoba	Urbanización	Veracruz	No divulgado	Enfoque de mercado
<b>4T 2014</b>				
Ventura	Comercial	Estado de México	No divulgado	Enfoque de ingresos

<sup>1</sup> La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

<sup>2</sup> Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrecienta a lo largo del tiempo

<sup>3</sup> Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

# Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales<sup>1</sup> reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas<sup>2</sup>

## Metodologías de valuación bajo IFRS 13<sup>3</sup>

### Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables
- La valuación se basa en precios de mercado observables
- El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos

### Enfoque de ingresos

- El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)
- Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio

### Enfoque de costos

- Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo
- La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito y otros
  - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
  - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del último valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el Administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV<sup>1</sup>. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

<sup>1</sup> Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

<sup>2</sup> 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

<sup>3</sup> International Financial Reporting Standards

# Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
  - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") *Topic 820* publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 13, las variables de entrada para determinar el valor razonable se categorizan en tres niveles:
  - Las variables de Nivel 1 son precios cotizados dentro de un mercado activo, para activos idénticos al que está siendo valuado
  - Las variables de Nivel 2 son aquellas distintas a los precios cotizados en el Nivel 1 mencionados anteriormente, observables directa e indirectamente en el mercado
  - Las variables de Nivel 3 son aquellas no observables en el mercado, que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- IFRS 13 menciona que una entidad puede utilizar una o más de estas técnicas de manera consistente y evaluará los resultados para seleccionar la que mejor represente el valor razonable bajo las circunstancias. Si bien, IFRS no sugiere priorizar alguna técnica de valuación sobre otra, si sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

# Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
  - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

## Alcance del ejercicio

<b>Cliente:</b>	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
<b>Usuarios previstos del reporte:</b>	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
<b>Uso previsto del reporte:</b>	Reporteo financiero exclusivamente
<b>Identidad del valuador:</b>	414 Capital
<b>Fecha de reporte:</b>	Favor de referirse a la <b>página 1</b> del presente reporte
<b>Fecha de valuación:</b>	
<b>Conclusión de valor:</b>	Favor de referirse a la <b>página 2</b> del presente reporte
<b>Moneda de valuación:</b>	
<b>Activos valuados:</b>	Favor de referirse a la <b>página 3</b> del presente reporte
<b>Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):</b>	Favor de referirse a la <b>página 3</b> del presente reporte
<b>Base de valor adoptada:</b>	Favor de referirse a la <b>página 5</b> del presente reporte
<b>Información y supuestos utilizados:</b>	
<b>Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:</b>	Detalle disponible en el <b>reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar</b>
<b>Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:</b>	
<b>Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:</b>	
<b>Declaración de cumplimiento con estándares IVS:</b>	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

# Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2<sup>1</sup> y N Bis 5<sup>2</sup> se menciona lo siguiente:

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/00964 desde el año 2015
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

<sup>1</sup> Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

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

# Perfil de la Firma

## Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

— *“Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pormenorizada de la sesión que corresponda”*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

### Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para 150 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 45 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, España, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 850 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del *American Society of Appraisers*. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con las designaciones *Accredited Senior Appraiser* ("ASA") y *Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors* ("MRICS")
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del *American Society of Appraisers*, la acreditación MRICS del *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS"), y la certificación *Chartered Alternative Investment Analyst* ("CAIA")
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

### Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común
- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas
- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo
- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

# Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"). 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializasen, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- Algunos elementos de estos materiales, incluyendo la recopilación de datos, el análisis o la redacción, pueden haber sido elaborados con la asistencia de herramientas de inteligencia artificial. 414 Capital podrá elegir proporcionar información adicional a solicitud del lector.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

# Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial, interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.
- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En el ejercicio valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso de el Administrador y/o el Fiduciario y/o el Comité Técnico o los "Usuarios Previstos" identificados en las comunicaciones entre 414 Capital y el Fideicomiso.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.

**Marzo 2026**

**Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/00964 (Clave de pizarra ARTCK 13-2)**

**Artha Desarrolladora**

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el Contrato de Prestación de Servicios. La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

**Antecedentes de la valuación**

- 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 inicial de MXN 754 mm (de los cuales MXN 553 mm fueron destinados a la Serie "A"), y tres emisiones subsecuentes para la Serie "B"; el 16 de julio de 2014 por MXN 415 mm, el 25 de noviembre de 2014 MXN 415 mm y el 15 de abril de 2015 por MXN 391 mm
  - El objetivo de los CKDs es invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por Artha en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

**Conclusión de valor<sup>1</sup>**

<b>Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup></b>	<b>MXN 4,536.002905</b>
<b>Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup></b>	<b>MXN 4,536.002905</b>

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

<sup>3</sup> Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

*Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda correspondiente a la contabilidad del Fideicomiso, y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento*

# Resumen de Valuación

Cifras en MXN

## Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 4,536.00 (cuatro mil quinientos treinta y seis 00/100 MXN)

## Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	358,112,661.00
Valor ajustado	358,112,661.00

Patrimonio (IFRS) <sup>1,6</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	4,536.002905	59,220	268,622,092.04
Valor ajustado	4,536.002905	59,220	268,622,092.04

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> **MXN 4,536.002905**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> **MXN 4,536.002905**

## Balance Pro-forma ajustado<sup>4</sup>

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	10,540,505.00	F Obligaciones en op. de bursatilización	1,536,152,789.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	158,245.00	F Proveedores	2,894,102.00
A Inversiones permanentes	358,112,661.00		

		Patrimonio	(1,170,235,480.00)
<b>Total activos</b>	<b>368,811,411.00</b>	<b>Total Pasivo y patrimonio</b>	<b>368,811,411.00</b>

## Sensibilización de valuación<sup>5</sup>

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	358,112,661.00	4,536.002905	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	376,018,294.05	4,757.965631	+4.89%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	340,207,027.95	4,314.040179	-4.89%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	411,829,560.15	5,201.891084	+14.68%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	304,395,761.85	3,870.114726	-14.68%

## Valuaciones históricas

	Período	Número de certificados	Valor certificado <sup>2</sup>	Patrimonio <sup>6</sup>
Trimestre actual	2025.Q4	59,220	4,536.002905	268,622,092.04
Trimestre Previo 1	2025.Q3	59,220	7,266.606379	430,328,429.79
Trimestre Previo 2	2025.Q2	59,220	10,124.316440	599,562,019.58
Trimestre Previo 3	2025.Q1	59,220	12,401.893197	734,440,115.13

<sup>1</sup> El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

<sup>2</sup> Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

<sup>3</sup> Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

<sup>4</sup> El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

<sup>5</sup> Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

<sup>6</sup> El total del patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de bursatilización y el patrimonio, la participación de la Serie B en el total del patrimonio es de 73.4%

# Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/00964 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión <sup>1</sup>	Categoría	Ubicación	Monto <sup>2</sup>	Metodología de valuación <sup>3</sup>
<b>2T 2014</b>				
Puerto Caoba	Urbanización	Veracruz	No divulgado	Enfoque de mercado
<b>4T 2014</b>				
Ventura	Comercial	Estado de México	No divulgado	Enfoque de ingresos

<sup>1</sup> La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

<sup>2</sup> Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrecienta a lo largo del tiempo

<sup>3</sup> Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

# Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales<sup>1</sup> reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas<sup>2</sup>

## Metodologías de valuación bajo IFRS 13<sup>3</sup>

### Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables
- La valuación se basa en precios de mercado observables
- El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos

### Enfoque de ingresos

- El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)
- Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio

### Enfoque de costos

- Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo
- La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito y otros
  - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
  - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del último valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el Administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV<sup>1</sup>. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

<sup>1</sup> Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

<sup>2</sup> 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

<sup>3</sup> International Financial Reporting Standards

# Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
  - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") *Topic 820* publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 13, las variables de entrada para determinar el valor razonable se categorizan en tres niveles:
  - Las variables de Nivel 1 son precios cotizados dentro de un mercado activo, para activos idénticos al que está siendo valuado
  - Las variables de Nivel 2 son aquellas distintas a los precios cotizados en el Nivel 1 mencionados anteriormente, observables directa e indirectamente en el mercado
  - Las variables de Nivel 3 son aquellas no observables en el mercado, que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- IFRS 13 menciona que una entidad puede utilizar una o más de estas técnicas de manera consistente y evaluará los resultados para seleccionar la que mejor represente el valor razonable bajo las circunstancias. Si bien, IFRS no sugiere priorizar alguna técnica de valuación sobre otra, si sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

# Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
  - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

## Alcance del ejercicio

<b>Cliente:</b>	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
<b>Usuarios previstos del reporte:</b>	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
<b>Uso previsto del reporte:</b>	Reporteo financiero exclusivamente
<b>Identidad del valuador:</b>	414 Capital
<b>Fecha de reporte:</b>	Favor de referirse a la <b>página 1</b> del presente reporte
<b>Fecha de valuación:</b>	
<b>Conclusión de valor:</b>	Favor de referirse a la <b>página 2</b> del presente reporte
<b>Moneda de valuación:</b>	
<b>Activos valuados:</b>	Favor de referirse a la <b>página 3</b> del presente reporte
<b>Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):</b>	
<b>Base de valor adoptada:</b>	Favor de referirse a la <b>página 5</b> del presente reporte
<b>Información y supuestos utilizados:</b>	
<b>Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:</b>	Detalle disponible en el <b>reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar</b>
<b>Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:</b>	
<b>Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:</b>	
<b>Declaración de cumplimiento con estándares IVS:</b>	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

# Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2<sup>1</sup> y N Bis 5<sup>2</sup> se menciona lo siguiente:

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/00964 desde el año 2015
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

<sup>1</sup> Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

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

# Perfil de la Firma

## Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

— *“Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pormenorizada de la sesión que corresponda”*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

### Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para 150 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 45 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, España, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 850 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del *American Society of Appraisers*. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con las designaciones *Accredited Senior Appraiser* (“ASA”) y *Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors* (“MRICS”)
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del *American Society of Appraisers*, la acreditación MRICS del *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”), y la certificación *Chartered Alternative Investment Analyst* (“CAIA”)
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

### Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común
- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas
- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo
- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

# Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"). 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializasen, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- Algunos elementos de estos materiales, incluyendo la recopilación de datos, el análisis o la redacción, pueden haber sido elaborados con la asistencia de herramientas de inteligencia artificial. 414 Capital podrá elegir proporcionar información adicional a solicitud del lector.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

# Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial, interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.
- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En el ejercicio valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso de el Administrador y/o el Fiduciario y/o el Comité Técnico o los "Usuarios Previstos" identificados en las comunicaciones entre 414 Capital y el Fideicomiso.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.