Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 42
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 43
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 45
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 46
[510000] Estado de flujos de efectivo, método directo 47
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual 49
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior 50
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto 51
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 54
[800500] Notas - Lista de notas 55
[800600] Notas - Lista de políticas contables 61
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 66

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

Comentarios de la gerencia

Descripción de la compañía (Fideicomitente)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Tenedores celebrada el 3 de agosto de 2026 se aprobó la remoción de Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. como Administrador y la designación de Álvarez & Marsal México, S.C. como Administrador sustituto, cuyo contrato de prestación de servicios de administración sustituta se suscribió el 31 de agosto de 2026. En consecuencia, al 30 de septiembre de 2026 el Administrador del Fideicomiso es Álvarez & Marsal México, S.C.

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

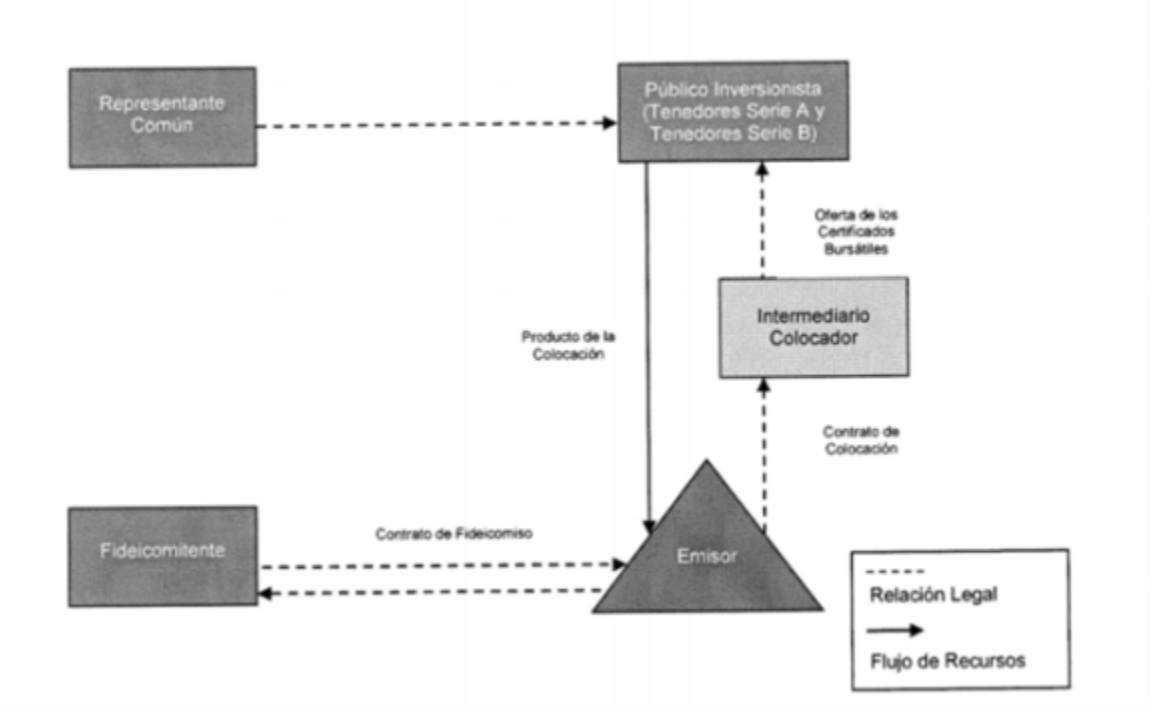
La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso podrán obtener financiamiento por parte de Personas distintas al Fiduciario y a la Sociedad Controladora, según sea el caso, con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso y los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

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

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

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

Al momento de la Emisión Inicial:



Durante la vida de la Emisión:
Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (ii) el Monto Total de la Emisión; (iii) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso; (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso; (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora; (vi) el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (viii) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; (ix) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y (x) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

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

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

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

Integración de portafolio

Paseo Ventura

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

Pasaje Ferrería

El desarrollo fue vendido en el mes de diciembre 2023.

Terrazas Arenal

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

Grand Hyatt Playa del Carmen

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

Puerto Caoba

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

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

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

No Aplica.

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

No Aplica.

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

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

Estructura de la operación [bloque de texto]

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

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.

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

Contratos y Acuerdos Evolución de los bienes, derechos o 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 CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple).

El 11 de octubre de 2013 el Fiduciario llevó a cabo la emisión de 8,582 certificados Bursátiles, sin expresión valor nominal. El monto total de la emisión es de $2,078,750,000 (Dos mil setenta y ocho millones setecientos cincuenta mil pesos 00/100 MN).

La diferencia entre el monto total de la emisión menos las inversiones en los Proyectos, neto de los Gastos de Emisión y otros gastos, se encuentran en “Inversiones a Corto Plazo”. Estas han generado intereses por $180,591 pesos que representan la mayor parte de los ingresos del Fideicomiso en este periodo. Las operaciones que se han llevado a cabo durante este periodo se detallan en el presente documento, así como en los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2026.

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

	3Q 2026	2Q 2026	1Q 2026	4Q 2025	3Q 2025

	3Q 2026	2Q 2026	1Q 2026	4Q 2025	3Q 2025
Efectivo e inversiones en valores	7,544,072	7,504,716	9,123,269	10,698,750	725,667
Inversiones permanentes	188,999,116	196,614,108	230,948,780	358,112,661	786,724,671
Intereses ganados	180,591	69,770	1,969	479,810	2,043

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

Los flujos generados durante el periodo reportado, como producto de las inversiones en los bienes es $180,591.

Composición de la totalidad de los activos

Los activos se componen como se indica a continuación:

Proyecto	**3Q 2026**	**2Q 2026**	**1Q 2026**	**4Q 2025**	**3Q 2025**
Efectivo e Inversiones en valores	7,544,072	7,504,716	9,123,269	10,698,750	725,667
Total Inversiones en Proyectos:					
Paseo Ventura	79,778,178	75,344,753	102,029,315	99,300,801	103,810,945
Puerto Caoba	67,437,490	66,637,703	50,704,983	125,239,413	44,936,080
Artha Controladora III	41,783,448	54,631,652	78,214,482	133,572,446	637,977,646
Plaza Arenal	-	-	-	-	-
Inmuebles 85	-	-	-	-	-
Grand Hyatt Playa del Carmen	-	-	-	-	-
Total	**188,999,116**	**196,614,108**	**230,948,780**	**358,112,660**	**786,724,671**

Variación en saldo y en número de los activos

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

	3Q 2026	2Q 2026	Variación 3Q26 vs 2Q26
Total Inversiones en Proyectos:			
Paseo Ventura	79,778,178	75,344,753	4,433,425
Puerto Caoba	67,437,490	66,637,703	799,787
Artha Controladora III	41,783,448	54,631,652	(12,848,204)
Plaza Arenal	0	0	0
Inmuebles 85	0	0	0
Total	**188,999,116**	**196,614,108**	**(7,614,992)**

Las variaciones se deben principalmente a:

El valuador independiente ratificó al 30 de septiembre de 2026 los valores de Paseo Ventura y Puerto Caoba, por lo que la variación de (7,614,992) proviene de la posición monetaria neta de cada proyecto: Paseo Ventura +4.4 millones por menor deuda financiera, mayor caja y menores costos de salida y reservas; Puerto Caoba +0.8 millones, en donde la amortización del crédito sindicado y el CAPEX ejercido se compensan con menor capital de trabajo; y Artha Controladora III (12.8) millones por el pago de comisiones del periodo, aportaciones por cuenta de Puerto Caoba y mayores pasivos, compensado parcialmente por la distribución de Inmuebles 85 y el retorno del Fideicomiso F/2224.

Estado de los activos por grado o nivel de incumplimiento

No aplica.

Garantías sobre los activos

No existen garantías sobre los activos.

Cargas y limitaciones
No existe ningún gravamen, limitación, carga sobre alguno de los activos, bienes o derechos del Fideicomiso F/00964.

Desempeño de los valores emitidos

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero al 30 de septiembre de 2026 no se han realizado pagos a tenedores.

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

	Número de certificados	Importe
Aportaciones:		
Serie A	5,529	50,815,403.04
Serie B	59,220	140,296,103.96

	64,749	**191,111,507.00**

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

(1)Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. en su carácter de Fideicomitente y administrador (el "administrador" o el "fideicomitente") representada en este acto por los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen; y

(2)The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple
como fiduciario (el "fiduciario") representado en este acto por su delegado fiduciario Rosa Adriana López Jaimes Figueroa; con la comparecencia y acuerdo de:

(3) Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División fiduciaria como representante común (el "representante común") representado en este acto por su delegado fiduciario maría del Carmen Mozas Gómez; y

(4)Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como coinversionista (el "coinversionista") representado en este acto por los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen.

.

Resumen del Contrato de Prestación de Servicios de Administrador

Marco contractual y partes

Contrato de Coinversión celebrado el 8 de octubre de 2013 al amparo de la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00964, vehículo emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo (CKD) con claves de pizarra ARTCK 13 y ARTCK 13-2, listados en la Bolsa Mexicana de Valores. Es un instrumento accesorio y dependiente del Contrato de Fideicomiso, cuya función es regular exclusivamente los términos bajo los cuales Artha Capital invierte de forma conjunta con el Fideicomiso en la Sociedad Controladora del CKD.

Las partes originales fueron Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. (Fideicomitente y Administrador), Artha Capital, S. de R.L. de C.V. (Coinversionista) y The Bank of New York Mellon, S.A. (Fiduciario), con comparecencia de Deutsche Bank México como Representante Común. Mediante el Tercer Convenio Modificatorio de fecha 24 de mayo de 2021, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, se formalizaron dos sustituciones relevantes: el Fiduciario fue sustituido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, y el Representante Común por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero. El Tercer Convenio ratificó íntegramente los demás términos del Fideicomiso y actualizó definiciones, domicilios de notificaciones y el Anexo D de honorarios del Representante Común, sin implicar novación de obligaciones.

Objeto y lógica económica

El Contrato regula el mecanismo de coinversión obligatoria del Administrador, estructurado como alineación de intereses (skin in the game) entre el GP y los Tenedores de CBFDs, conforme a la práctica estándar en estructuras CKD mexicanas. Artha Capital, con recursos propios, coinvierte junto al Fideicomiso en la Sociedad Controladora, vehículo que a su vez canaliza recursos hacia los Vehículos de Inversión (Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto) que ejecutan los proyectos inmobiliarios subyacentes. Este contrato no regula la contraprestación del

Administrador — las comisiones de administración y el waterfall se gobiernan por el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, instrumentos distintos.

Obligación nuclear del Coinversionista (Cláusula Segunda)

Artha Capital se obliga a realizar aportaciones de capital con recursos propios a la Sociedad Controladora, tanto para su constitución como para aumentos de capital posteriores, a través de dos mecanismos que pueden combinarse:

Suscripción y pago de Acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora (el Fideicomiso suscribe en paralelo Acciones Serie B, creando la estructura de dos series que diferencia los derechos económicos y corporativos del Coinversionista frente a los Tenedores).

Otorgamiento de préstamos a la Sociedad Controladora bajo cualquier modalidad: deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable u obligaciones convertibles en acciones.

La proporción y mecánica específica de la coinversión se remite al Contrato de Fideicomiso y a los estatutos sociales de la Sociedad Controladora; el Contrato de Coinversión en sí no fija un porcentaje explícito en su clausulado.

Mecánica operativa de llamadas de capital (Cláusula Tercera)

El Administrador, al investigar, analizar y estructurar Inversiones potenciales, debe observar los procedimientos ordinarios de su negocio y actuar de manera consistente con las prácticas de la industria inmobiliaria en México. Debe mantener informado al Coinversionista sobre el procedimiento de aprobación de Inversiones, procurando que cuente con tiempo suficiente para preparar los fondos necesarios.

El flujo formal de llamada de capital opera bajo plazos estrictos: dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de aprobación de una Inversión conforme al Fideicomiso, y en todo caso con al menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha programada de aportación, el Administrador debe entregar al Coinversionista una instrucción escrita que contenga obligatoriamente: (i) confirmación por escrito de la autorización del órgano competente (Administrador, Comité de Inversiones, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según corresponda al tipo y monto de la Inversión) con descripción de términos y condiciones; (ii) los documentos que el Coinversionista deberá celebrar para formalizar la aportación; (iii) la fecha programada de la aportación; y (iv) el lugar y hora de firma de la documentación.

Excepción a la coinversión y terminación (Cláusulas Sexta y Novena)

El Contrato establece un mecanismo de liberación intuitu personae vinculado a la permanencia de Artha Desarrolladora como Administrador. El Coinversionista queda liberado de su obligación de coinvertir, y tiene el derecho (no obligación) de dar por terminado el Contrato, en dos supuestos equivalentes: (i) sustitución del Administrador conforme al Contrato de Administración y al Fideicomiso; y (ii) renuncia del Administrador en los términos de dichos instrumentos.

La vigencia general del Contrato se extiende hasta la terminación o disolución del Fideicomiso F/00964. Implicación clave: la obligación de coinversión de Artha Capital está condicionada a que Artha Desarrolladora continúe como Administrador; un cambio de GP activa simultáneamente la liberación en este contrato.

Derecho de adquisición residual — Cleanup call (Cláusula Octava)

Mecanismo de liquidación de cola alineado con la Cláusula 13.2.2 del Contrato de Fideicomiso. Concluido el Periodo de Inversión (y, en su caso, su Extensión), si el valor de mercado de las acciones de las Sociedades de Proyecto o del patrimonio de los Fideicomisos de Proyecto, determinado por el Valuador Independiente, resulta igual o menor al 10.0%

del Monto Total de la Emisión, el Coinversionista tiene el derecho (no obligación) de adquirir del Fiduciario la totalidad de las Acciones Serie B y los derechos de cobro derivados de los préstamos otorgados a la Sociedad Controladora.

El ejercicio del derecho requiere aprobación previa en Asamblea de Tenedores con voto favorable de al menos el 51.0% de los Tenedores presentes y/o representados, sujeto a lo establecido en el Fideicomiso. Es un mecanismo típico de tail-end liquidation que permite cerrar el CKD cuando el valor residual ya no justifica los costos de mantenimiento del vehículo.

Procedimientos legales frente a terceros (Cláusula Séptima)

En caso de que se inicien procedimientos legales por terceros contra cualquiera de las partes, la parte demandada tiene la obligación, en la medida permitida por la legislación aplicable, de notificar por escrito a las demás partes del contrato, permitiendo una defensa coordinada.

Información compartida y procesos del Administrador (Cláusula Tercera, inciso a)

El Administrador debe compartir con el Coinversionista la información relativa al procedimiento de aprobación de Inversiones que realice al amparo del Fideicomiso. Cualesquiera cantidades, valores o límites a determinar bajo este Contrato son calculados por el Administrador de buena fe, con discreción para redondeos, y los resultados son definitivos y obligatorios para el Fiduciario y el Coinversionista, salvo error manifiesto. Cantidades en monedas distintas al Peso se convierten al tipo de cambio vigente que determine el Administrador.

Exoneración del Administrador (Cláusula Décima)

Exoneración amplia en la medida máxima permitida por la legislación aplicable. El Administrador no es responsable frente al Coinversionista, sus afiliadas o cualquier otra parte, por daños y perjuicios derivados de actos u omisiones realizados de buena fe conforme al Contrato o basados en opinión de expertos (abogados en asuntos legales, contadores en contables, asesores fiscales en fiscales, banqueros de inversión o valuadores en valuación).

La exoneración tiene dos características relevantes: (i) excepción expresa por actos u omisiones respecto de los cuales el Administrador sea responsable bajo el Contrato de Fideicomiso (donde se regulan estándares de dolo, mala fe, negligencia grave); y (ii) subsistencia tras remoción — el Administrador conserva los derechos y beneficios de esta cláusula aún después de haber sido removido como Administrador bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso.

Periodos de Inversión y Desinversión (contexto del Fideicomiso referenciado)

Durante el Periodo de Inversión, la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador pueden aprobar Aportaciones del Fideicomiso para la realización de Proyectos a través de los Vehículos de Inversión. El proceso de Desinversión puede comenzar en cualquier momento del Periodo de Inversión o su Extensión. Si el Monto Invertible se agota antes del fin del Periodo de Inversión, éste puede darse por terminado anticipadamente, iniciando el Periodo de Desinversión. Durante este último, los Vehículos de Inversión canalizan utilidades en forma de dividendos a la Sociedad Controladora, que los distribuye a los Accionistas en términos de la Cláusula 12 del Fideicomiso; los Dividendos y Rendimientos recibidos por el Fideicomiso se distribuyen a los Tenedores.

Ley aplicable, jurisdicción y misceláneos

El Contrato se rige por la legislación mexicana. Las partes se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los tribunales federales competentes de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero por razón de domicilio presente o futuro. Los términos definidos no incluidos en el Contrato se remiten al Fideicomiso; la interpretación sigue reglas estándar de referencias cruzadas entre contratos, leyes y reformas. Los domicilios oficiales de notificaciones,

actualizados por el Tercer Convenio Modificatorio, son los establecidos en la Cláusula 24.6 del Fideicomiso Modificado (Artha Desarrolladora en Bosques de las Lomas; CIBanco en Lomas de Chapultepec; Monex en Col. Juárez).

Aspectos complementarios relevantes

El Tercer Convenio Modificatorio incorporó las advertencias regulatorias estándar del Fiduciario en cumplimiento del artículo 106, fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito y de las Circulares 1/2005 y sus modificaciones del Banco de México, relativas a las prohibiciones aplicables a instituciones fiduciarias (no garantizar rendimientos, no responder por incumplimiento de deudores salvo culpa, no realizar operaciones en condiciones contrarias a sanas prácticas, entre otras). Adicionalmente, el Convenio estableció expresamente la ausencia de novación, la obligación de ratificación ante notario público, y que los gastos y costos asociados al mismo se pagan con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. La emisora mantiene una política de rotación en la contratación de servicios de valuación, con valuación independiente al 30 de septiembre de 2026 incorporada en el presente reporte.

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

Periodo de Inversión

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

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

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

Periodo de Desinversión

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

Valuación [bloque de texto]

Se anexa carta de valuador independiente al 30 de septiembre de 2026.

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

C4P1T4L

Reporte de Valuación

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

ARTCK 13 Fideicomiso F/00964

ARTHA CAPITAL

Octubre 2026

Información Privada y Confidencial
414 Capital • www.414c.com

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

C4P1T4L
Información Privada y Confidencial
414 Capital • www.414c.com

Resumen Ejecutivo

Antecedentes

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 estos, 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 desinvirtió este proyecto)**
  - Paseo Ventura
  - **Pasaje Comercial Ferrería (durante el 4T23 se liquidó este proyecto)**
  - **Centro Comercial Kukulcán (durante el 2T22 se desinvirtió este proyecto)**
- Usos mixtos:
  - Puerto Caoba
  - **Tijuana (durante el 2T18 se desinvirtió este proyecto)**
- Inmuebles:
  - **Grand Hyatt Playa del Carmen (durante el 3T25 se desinvirtió este proyecto)**
- Artha ha contratado a la firma NEWMARK 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. 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[1], 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones al 30 de septiembre de 2026 es el siguiente:

MXN 188,999,116

[1] *Para mayor información referente a la metodología aplicada, referirse a la sección III*

Fuente de la información: Administración de Artha

C4P1T4L

Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

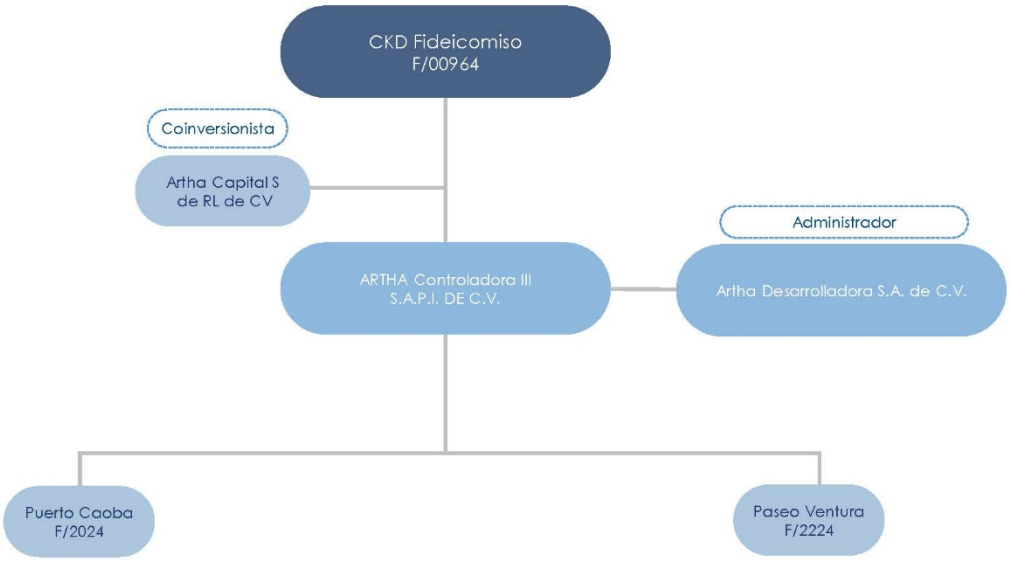
- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser 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	
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:	Reporteo financiero exclusivamente
Identidad del valuador:	414 Capital
Base de valor adoptada:	Valor razonable definido en la NIIF 13
Fecha de reporte:	Indicada en la portada
Fecha de valuación:	Favor de referirse a la sección de Conclusión del Resumen Ejecutivo
Conclusión de valor:	
Moneda de valuación:	
Activos y/o pasivos a valuar:	
Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):	Favor de referirse a la sección de Valuación de cada activo
Información y supuestos utilizados:	
Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:	
Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:	Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad y/o a la sección de Valuación de cada activo
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")

II. Descripción de las Inversiones

C4P1T4L
Información Privada y Confidencial
414 Capital • www.414c.com

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^2, 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^2
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

C4P1T4L

Información Privada y Confidencial
414 Capital • www.414c.com

12

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^2
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

C4P1T4L

Información Privada y Confidencial
414 Capital • www.414c.com

13

Puerto Caoba

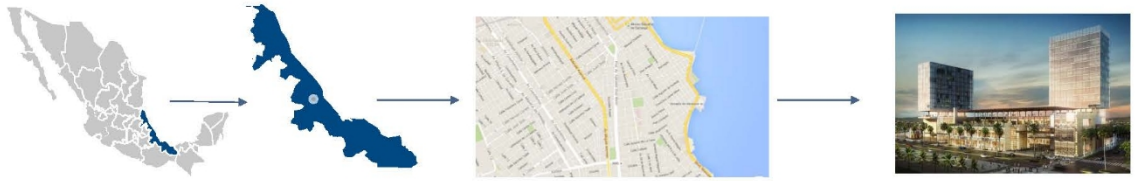
Descripción de la inversión

- 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^2 (centro comercial y oficinas) más 10,687 m^2 (desarrollo hotelero). El ancla del centro comercial es un cine y una pista de hielo

Plan de negocios

Área bruta rentable	30,892 m^2 (centro comercial y oficinas) más 10,687 m^2 (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

C4P1T4L

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^2
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

C4P1T4L

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^2
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

C4P1T4L

III. Resumen de Valuación

C4P1T4L
Información Privada y Confidencial
414 Capital • www.414c.com

Resumen de Valuación

Conclusión

- Al 30 de septiembre de 2026, Artha contaba con dos activos (Paseo Ventura y Puerto Caoba)
- 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 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.)

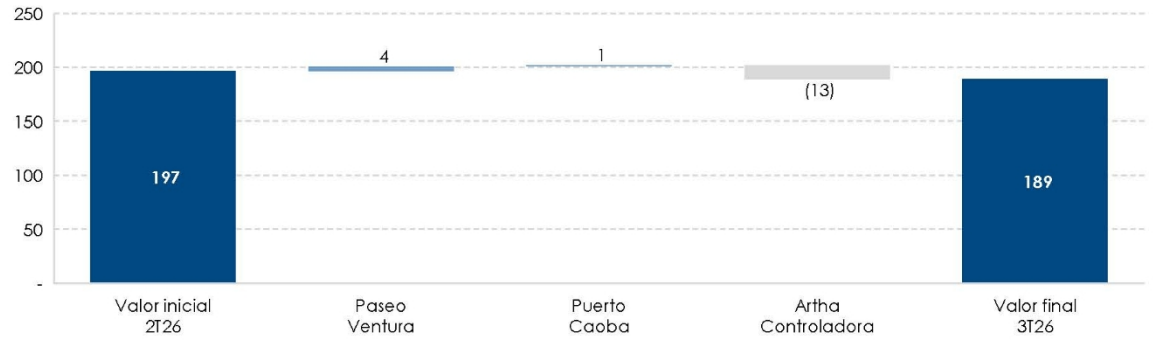
Propiedades del portafolio

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

- Al 3T26, el Fideicomiso F/00964 contaba con las siguientes propiedades dentro del portafolio:

Nombre de la propiedad	Ubicación	Valor del activo al 3T26	Participación Artha (%)	Participación Artha	Ajuste por partidas contables al 3T26[1]	Participación F/00964 (%)	Participación F/00964
Paseo Ventura	Estado de México	419,800	50%	209,900	(125,923)	95%	79,778
Puerto Caoba	Veracruz, Veracruz	500,900	90%	451,461	(380,474)	95%	67,437
Artha Controladora					43,983	95%	41,783
Total							188,999

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



[1] *Metodologías contables y cálculos propios de la administración de Artha Capital*

Estados Financieros

Balance general al 30 de septiembre de 2026 (MXN)

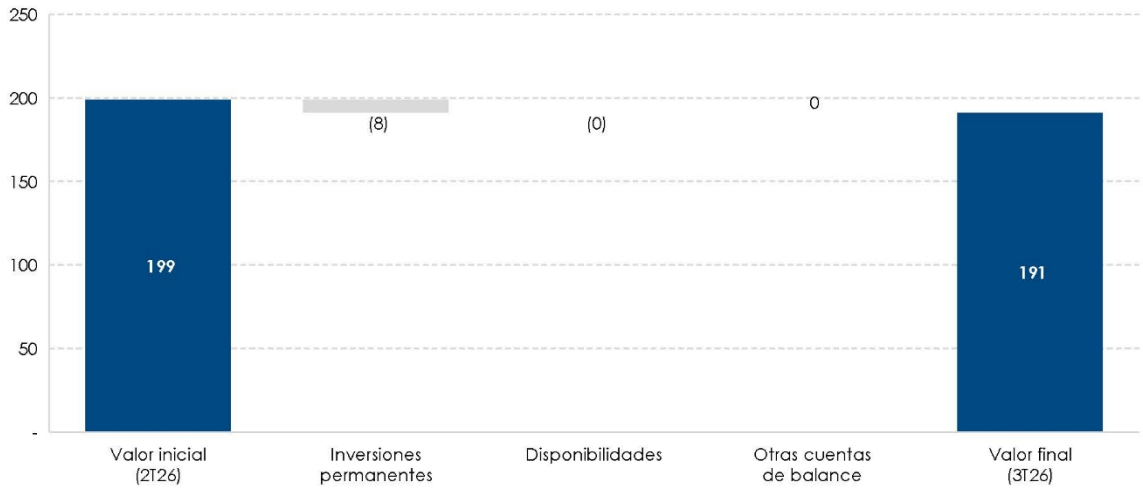
Activo	
Disponibilidades	182,837
Inversión en valores disponibles para la venta	7,361,235
Inversiones permanentes	188,999,116
Activo total	**196,543,188**

Pasivo	
Obligaciones en operaciones de bursatilización	1,536,152,789
Proveedores	5,431,681
Patrimonio	
Resultados de ejercicios anteriores	(1,170,235,480)
Resultado del ejercicio	(174,805,802)
Suma de Patrimonio	(1,345,041,282)
Suma de Pasivo y Patrimonio	**196,543,188**

Patrimonio	
Obligaciones en operaciones de bursatilización	1,536,152,789
Suma de Patrimonio	(1,345,041,282)
Total patrimonio	**191,111,507**

Patrimonio por serie	Participación	
ARTCK 13	26.6%	50,815,403
ARTCK 13-2	73.4%	140,296,104
Total patrimonio		**191,111,507**

Resumen de los Cambios en el Patrimonio



C4P1T4L

Información Privada y Confidencial
414 Capital • www.414c.com

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

Durante el 01 de enero al 30 de septiembre de 2026 se devengaron comisiones al Administrador por un importe de $15,466,666.66

Información relevante del periodo [bloque de texto]

Durante el tercer trimestre de 2026 se tuvo el siguiente evento relevante:

El 3 de agosto de 2026 se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles con claves de pizarra “ARTCK 13” y “ARTCK 13-2”, emitidos por el Fideicomiso F/00964, en la que, entre otros acuerdos, los Tenedores aprobaron: a) remover con causa a Artha Desarrolladora, S.A. de C.V., como Administrador del Fideicomiso; y b) designar a Álvarez & Marsal México, S.C., como Administrador sustituto del Fideicomiso. El contrato de prestación de servicios de administración sustituta se suscribió el 31 de agosto de 2026.

Adicionalmente, a continuación se enlistan los eventos más sobresalientes en la historia de la emisión.

El 3 de octubre de 2025, Ganzi, S. de R. L. de C. V. (Hotel Grand Hyatt Playa del Carmen Resort) realizó la cancelación anticipada del crédito y liquidó el saldo insoluto de la deuda, materializándose así la venta del proyecto.

El 22 de septiembre de 2025, el Fideicomiso F/2003 Plaza Comercial Arenal realizó la cancelación anticipada del crédito y liquidó el saldo insoluto de la deuda contratada con BBVA Bancomer, S.A., materializándose la venta del proyecto.

El 29 de diciembre de 2025 el Fideicomiso realizó la distribución a tenedores de las series "ARTCK13" y "ARTCK 13-2", respectivamente por:

a) $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).
b) $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).

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

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

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

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

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

No se tienen.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

Durante el tercer trimestre de 2026 no se celebró Asamblea Ordinaria de Tenedores. El 3 de agosto de 2026 se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores, en la que se aprobó la remoción de Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. como Administrador del Fideicomiso y la designación de Álvarez & Marsal México, S.C. como Administrador sustituto.

Auditores externos y valuador independiente [bloque de texto]

La firma que se designó para realizar la auditoria de la información financiera del fideicomiso por 2024 y 2025 fue KPMG Cárdenas Dosal. S.C. (KPMG), lo anterior en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, de acuerdo con la experiencia y recursos requeridos por el Administrador.

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

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, último periodo revisado, no se tiene una opinión adicional de un experto independiente referente a los requisitos y características de la operación de la emisora.

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

No existen partes relacionadas ni conflictos de interés.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Clave de cotización:	ARTCK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2026-09-30
Periodo cubierto por los estados financieros:	3Q2026
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	No
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	VIGROUP
Número de Fideicomiso:	F00964
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	No
Número de Trimestre:	3
Requiere Presentar Anexo AA:	No

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

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,544,000	10,699,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	7,544,000	10,699,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	7,544,000	10,699,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	188,999,000	358,113,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	188,999,000	358,113,000
Total de activos	196,543,000	368,812,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	5,431,000	2,894,000
Total provisiones circulantes	5,431,000	2,894,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	5,431,000	2,894,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	5,431,000	2,894,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	5,431,000	2,894,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	1,536,153,000	1,536,153,000
Utilidades acumuladas	(1,170,235,000)	(887,364,000)
Otros resultados integrales acumulados	(174,806,000)	(282,871,000)
Total de la participación controladora	191,112,000	365,918,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	191,112,000	365,918,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	196,543,000	368,812,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	183,000	7,000	111,000	2,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	183,000	7,000	111,000	2,000
Gastos de administración y mantenimiento	5,849,000	24,689,000	70,000	7,826,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(5,666,000)	(24,682,000)	41,000	(7,824,000)
Ingresos financieros	0	0	0	0
Gastos financieros	169,140,000	245,852,000	7,630,000	57,536,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(174,806,000)	(270,534,000)	(7,589,000)	(65,360,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(174,806,000)	(270,534,000)	(7,589,000)	(65,360,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(174,806,000)	(270,534,000)	(7,589,000)	(65,360,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(174,806,000)	(270,534,000)	(7,589,000)	(65,360,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	(174,806,000)	(270,534,000)	(7,589,000)	(65,360,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[510000] Estado de flujos de efectivo, método directo

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Clases de cobros por actividades de operación [sinopsis]		
Cobros procedentes de los ingresos	0	0
Recuperación de impuestos	0	0
Comisión mercantil	0	0
Cobros procedentes de cuentas por cobrar	0	0
Ingresos financieros	183,000	2,675,000
Derechos de cobro	0	0
Otros cobros por actividades de operación	0	0
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación [sinopsis]		
Pagos por el suministro de bienes y servicios	0	0
Gastos de mantenimiento y administración	3,312,000	2,215,000
Pagos procedentes de cuentas por pagar	0	0
Gastos Financieros	26,000	1,000
Pagos por comisión de administración	0	0
Otros pagos por actividades de operación	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(3,155,000)	459,000
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(3,155,000)	459,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(3,155,000)	459,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,155,000)	459,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	10,699,000	267,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	7,544,000	726,000

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

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	1,536,153,000	(887,364,000)	(282,871,000)	(282,871,000)	365,918,000	0	365,918,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	(174,806,000)	(174,806,000)	(174,806,000)	0	(174,806,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	(174,806,000)	(174,806,000)	(174,806,000)	0	(174,806,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	(282,871,000)	282,871,000	282,871,000	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	0	(282,871,000)	108,065,000	108,065,000	(174,806,000)	0	(174,806,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	1,536,153,000	(1,170,235,000)	(174,806,000)	(174,806,000)	191,112,000	0	191,112,000

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

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	1,744,093,000	(800,267,000)	(87,097,000)	(87,097,000)	856,729,000	0	856,729,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	(270,534,000)	(270,534,000)	(270,534,000)	0	(270,534,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	(270,534,000)	(270,534,000)	(270,534,000)	0	(270,534,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	(87,097,000)	87,097,000	87,097,000	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	0	(87,097,000)	(183,437,000)	(183,437,000)	(270,534,000)	0	(270,534,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	1,744,093,000	(887,364,000)	(270,534,000)	(270,534,000)	586,195,000	0	586,195,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	0	0
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	7,544,000	10,699,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	7,544,000	10,699,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	7,544,000	10,699,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	188,999,000	358,113,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	188,999,000	358,113,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	(174,806,000)	(282,871,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(174,806,000)	(282,871,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	196,543,000	368,812,000
Pasivos	5,431,000	2,894,000
Activos (pasivos) netos	191,112,000	365,918,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	7,544,000	10,699,000
Pasivos circulantes	5,431,000	2,894,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,113,000	7,805,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	183,000	7,000	111,000	2,000
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	0	0	0	0
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	183,000	7,000	111,000	2,000
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	0	23,409,000	0	7,802,000
Honorarios	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	0	0	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Gastos de mantenimiento	5,849,000	1,280,000	70,000	24,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	0	0	0	0
Total de gastos de administración y mantenimiento	5,849,000	24,689,000	70,000	7,826,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	0	0	0	0
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	169,114,000	245,852,000	7,615,000	57,536,000
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	26,000	0	15,000	0
Total de gastos financieros	169,140,000	245,852,000	7,630,000	57,536,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

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).

Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes-

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

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

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

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

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

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

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

En la siguiente tabla se enumeran los cambios recientes a las Normas de Contabilidad que deben aplicarse para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen después del 1o. de enero de 2025 y que están disponibles para su adopción anticipada en los períodos de presentación de informes anuales que comiencen el 1o. de

enero de 2025; 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).

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero de 2026	Clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7 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 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. PEP está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18.

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

El fideicomiso no tiene instrumentos financieros derivados.

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

Resumen de las políticas contables materiales-

(a) 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.

(b) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

— El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y

— Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

ii. Clasificación y medición subsecuente

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

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

iii. Bajas

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

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

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

iv. Compensación

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

(e) Consolidación de sociedades en acciones de proyectos-

El porcentaje de tenencia accionaria que el Fideicomiso tiene sobre Artha Controladora III, S. A. P. I. de C. V. (sociedad controladora) al 30 de septiembre de 2026 es del 95%.

Artha Controladora III, S. A. P. I. de C. V. a su vez tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 30 de septiembre de 2026 midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Fideicomiso 2024 Puerto Caoba	90.13%
Fideicomiso 2224 Paseo Ventura	50%

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.

(c) 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.

(d) 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).

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.

(e) 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.

(f) 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.

(g) 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.

(h) 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.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Resumen de las políticas contables materiales-

(a) 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.

(b) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

— El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y

— Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

ii. Clasificación y medición subsecuente

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

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

iii. Bajas

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

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

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

iv. Compensación

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

(e) Consolidación de sociedades en acciones de proyectos-

El porcentaje de tenencia accionaria que el Fideicomiso tiene sobre Artha Controladora III, S. A. P. I. de C. V. (sociedad controladora) al 30 de septiembre de 2026 es del 95%.

Artha Controladora III, S. A. P. I. de C. V. a su vez tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 30 de septiembre de 2026 midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Fideicomiso 2024 Puerto Caoba	90.13%
Fideicomiso 2224 Paseo Ventura	50%

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.

(c) 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.

(d) 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).

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.

(e) 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.

(f) 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.

(g) 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.

(h) 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.

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

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.

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.

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

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

De acuerdo a los establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de los saldos anuales, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridas durante el periodo comprendido Al 30 de septiembre de 2026 el fideicomiso ha realizado su flujo de operaciones conforme al contrato del Fideicomiso y los presentes estados financieros incluyen toda la información requerida de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

multiva

Ciudad de México, a 30 de octubre de 2026

COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Insurgentes Sur No. 1971
Torre Sur, Piso 9, Plaza Inn
Col. Guadalupe Inn
01020, México D.F.

Atn: Act. Leonardo Molina Vázquez
Director General Adjunto de Vigilancia de Emisoras

En referencia al Fideicomiso F/00964 ARTCK 13 y 13-2 en el cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, (derechohabiente de CI Banco, Institución de Banca Múltiple), funge como Fiduciario y en cumplimiento con el artículo 33 numeral II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, hacemos constar respecto a la información financiera correspondiente al **Tercer Trimestre**, es decir, al **30 de septiembre de 2026** lo 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 trimestral, 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 fideicomitidos 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 trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo

Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva,
como Fiduciario del Fideicomiso F/00964.

Directora de Operaciones
Marisol Barrios Retureta

Subdirectora de Contabilidad y Facturación y Cobranza
María Leonor Cruz Quintana

Alvarez & Marsal México S.C.
Av. Paseo de las Palmas 405 – Mezzanine
Col. Lomas de Chapultepec
Miguel Hidalgo, CDMX
C.P. 11000
México
Tel. +52 55 5202 1927
+52 55 5596 2533

CDMX, a 06 de noviembre de 2026.

COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Insurgentes Sur No. 1971
Torre Sur, Piso 9, Plaza Inn
Col. Guadalupe Inn
01020, México D.F.

Referencia: Tercer Trimestre 2026
Fideicomiso F/00964
ARTCK13 y ARTCK13-2

Con referencia al Fideicomiso F/00964 en el cual Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División Fiduciaria, funge como Fiduciario y en cumplimiento con el artículo 33 numeral II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, hacemos constar respecto a la información financiera correspondiente al Tercer Trimestre, es decir, al 30 de septiembre de 2026 lo siguiente:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte trimestral, la cual refleja razonablemente su situación, sin embargo está en proceso de revisión, toda vez que aún no ha sido concluido el proceso de entrega de la Administración del Fideicomiso por parte del Administrador Sustituido.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo

Jorge Rodrigo León Lince
Representante