

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

**Reporte Anual:** Anexo N Bis 2

---

**Oferta pública restringida:** No

---

**Tipo de instrumento:** Fideicomisos

---

**Emisora extranjera:** No

---

**Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía,  
especificar la Razón o Denominación Social:**

No aplica

---

**En su caso, detallar la dependencia parcial o total:** No

---

**Número de fideicomiso:**

---

F00964

---

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

---

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo identificado bajo el número F/00964 (el “Contrato” y/o el “Contrato de Fideicomiso”) celebrado entre Artha Desarrolladora, S.A. de C.V., como Administrador y Fideicomitente (el “Administrador” o “Fideicomitente”) y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) (el “Fiduciario”); con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común sustituido por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como nuevo representante común de los Tenedores (el “Representante Común”) y Artha Capital, S. de R.L., de C.V., como Coinversionista (el “Coinversionista”), celebrado el día 8 de octubre del 2013.

La CNBV mediante oficio No.153/7466/2013 de fecha 4 de octubre de 2013 autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles, así como la oferta pública de las mismas.

La CNBV mediante oficio No.153/7763/2013 de fecha 12 de diciembre de 2013 autorizó una ampliación de la emisión inicial, actualizando la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles, así como la oferta pública de los mismos.

---

**Denominación de la institución fiduciaria:**

---

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

---

**Fideicomitente:**

---

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

---

**Fideicomisarios en primer lugar:**

---

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles

---

---

**Fideicomisarios en segundo lugar:**

---

No aplica

---

**Fideicomisarios en tercer lugar:**

---

No aplica

---

**Otros Fideicomisarios:**

---

No aplica

---

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:**

---

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

---

**Clave de cotización:**

---

ARTCK

---

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

---

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán administrados por Artha Desarrolladora para que a través de los Vehículos de Inversión se realicen Inversiones inmobiliarias en México, para originar Proyectos de acuerdo a las finalidades del Prospecto, con el objeto de desarrollar (desarrollo conceptual, diseño de



inmueble, optimización del proyecto, obtención de permisos y licencias, proceso de contratación de obras y construcción de inmueble) y/o adquirir (bienes Inmuebles en construcción, construidos en proceso de estabilización y/o estabilizados), comercializar (inquilinos ancla, negociar condiciones de arrendamiento, eficiente mezcla de inquilinos y mejorar la calidad crediticia) y operar (administración, mantenimiento, cobranza, mercadotecnia y estabilización) Inmuebles en arrendamiento dentro de la República Mexicana, los cuales estarán destinados a uso comercial, de oficinas, industrial y mixto.

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

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

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario contratará a Artha Desarrolladora como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión y administración de dichas Inversiones y la identificación e implementación de Desinversiones.

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

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

- (a) la Aportación Inicial del Fideicomitente;
- (b) el Monto Total de la Emisión;
- (c) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso;
- (d) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso;
- (e) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora;
- (f) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B;
- (g) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;

(h) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otra documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión;

(i) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y

(j) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

---

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

---

Los Certificados Bursátiles no generan para el Fiduciario, frente a los Tenedores, una obligación de pago de principal ni de intereses. No obstante lo anterior, los Certificados

Bursátiles darán a los Tenedores el derecho de recibir, en estricto apego a lo dispuesto en este Fideicomiso y los Documentos de la Operación, las Distribuciones del Fideicomiso, en el entendido de que por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto y en su caso se realizará exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se establece en el Contrato de Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni cualesquiera de sus Afiliadas, estarán obligados en lo personal a hacer cualquier pago o distribución al amparo de los Certificados Bursátiles.

---

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

---

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

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

---

Al 31 de diciembre de 2023, no se tiene conocimiento de subordinación de títulos con base al Contrato de Fideicomiso.

---

**Lugar y forma de pago:**

---

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

---

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

---

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

---

## Depositario:

---

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

---

## Régimen fiscal:

---

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

---

## En su caso, dictamen valuatorio:

---

Al 31 de diciembre de 2023 se cuenta con una Valuación de los bienes de Fideicomiso F/00964 ARTCK5 13 y ARTCK 13 - 2 por parte de una Valuadora Independiente como sigue:



### Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2023

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

#### Artha Desarrolladora

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

#### Antecedentes de la valuación

- El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. ("Artha") colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00964 por un monto inicial de MXN 754 mm (de los cuales MXN 553 mm fueron destinados a la Serie "A"), y tres emisiones subsecuentes para la Serie "B": el 16 de julio de 2014 por MXN 415 mm, el 25 de noviembre de 2014 MXN 415 mm y el 15 de abril de 2015 por MXN 391 mm
  - El objetivo de los CKDs es invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por Artha en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

#### Conclusión de valor<sup>1</sup>

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup>	MXN 45,389.346975
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup>	MXN 45,389.346975

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

414 Capital

## Resumen de Valuación

### Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2023, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 45,389.35 (cuarenta y cinco mil trescientos ochenta y nueve 35/100 MXN)

### Resumen de valuación

Inversiones permanentes		Total
Valor en libros		1,092,183,202.00
Valor ajustado		1,092,183,202.00

Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	45,389.346975	5,829	250,957,699.43
Valor ajustado	45,389.346975	5,829	250,957,699.43

Valor justo por certificado - Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> MXN 45,389.346975

Valor justo por certificado - Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> MXN 45,389.346975

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

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	188,706	F Obligaciones en op. de buratilización	1,744,092,789
F Inversión en valores disponibles para la venta	159,522	F Proveedores	148,705,321
A Inversiones permanentes	1,092,183,202		

		Patrimonio	(800,266,680)
<b>Total activos</b>	<b>1,092,531,430</b>	<b>Total Pasivo y patrimonio</b>	<b>1,092,531,430</b>

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

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,092,183,202.00	45,389.346975	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,146,792,362.10	48,015.544844	+5.79%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,037,574,041.90	42,763.149107	-5.79%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	1,256,010,682.30	53,267.940581	+17.36%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	928,355,721.70	37,510.753369	-17.36%

### Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado <sup>2</sup>	Patrimonio
Trimestre actual	2023.Q4	5,829	45,389.346975	250,957,699.43
Trimestre Previo 1	2023.Q3	5,829	51,290.822370	283,586,956.88
Trimestre Previo 2	2023.Q2	5,829	53,265.171691	294,503,134.28
Trimestre Previo 3	2023.Q1	5,829	55,909.104863	309,121,440.79

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

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

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

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

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



### Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2023

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

#### Artha Desarrolladora

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

#### Antecedentes de la valuación

- El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. ("Artha") colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00964 por un monto inicial de MXN 754 mm (de los cuales MXN 553 mm fueron destinados a la Serie "A"), y tres emisiones subsecuentes para la Serie "B": el 16 de julio de 2014 por MXN 415 mm, el 25 de noviembre de 2014 MXN 415 mm y el 15 de abril de 2015 por MXN 391 mm
  - El objetivo de los CKDs es invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por Artha en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

#### Conclusión de valor<sup>1</sup>

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup>	MXN 11,699.905599
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup>	MXN 11,699.905599

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



## Resumen de Valuación

### Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2023, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 11,699.91 (once mil seiscientos noventa y nueve 91/100 MXN)

### Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	1,092,183,202.00
Valor ajustado	1,092,183,202.00

Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	11,699.905599	59,220	692,868,409.57
Valor ajustado	11,699.905599	59,220	692,868,409.57

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> MXN 11,699.905599

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> MXN 11,699.905599

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

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	188,706	F Obligaciones en op. de buratización	1,744,092,789
F Inversión en valores disponibles para la venta	159,522	F Proveedores	148,705,321
A Inversiones permanentes	1,092,183,202		

		Patrimonio	(800,266,680)
<b>Total activos</b>	<b>1,092,531,430</b>	<b>Total Pasivo y patrimonio</b>	<b>1,092,531,430</b>

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

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,092,183,202.00	11,699.905599	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,146,792,362.10	12,376.854469	+5.79%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,037,574,041.90	11,022.956729	-5.79%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	1,256,010,682.30	13,730.752209	+17.36%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	928,355,721.70	9,669.058989	-17.36%

### Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado <sup>6</sup>	Patrimonio
Trimestre actual	2023.Q4	59,220	11,699.905599	692,868,409.57
Trimestre Previo 1	2023.Q3	59,220	13,221.115081	782,954,435.12
Trimestre Previo 2	2023.Q2	59,220	13,730.038479	813,092,878.72
Trimestre Previo 3	2023.Q1	59,220	14,411.558936	853,492,520.21

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

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

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

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

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

Serie [Eje]	serie	serie2
<b>Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]</b>		
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Serie	13	13-2
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo
Clave de pizarra	ARTCK	ARTCK
Monto total	552,900,000	1,525,850,000
Número de valores	5,529,000	59,220
Valor nominal	0	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	10 (diez) años, que equivalen a 3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.	10 (diez) años, que equivalen a 3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.
Fecha de vencimiento	2023-10-11	2023-10-11
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Dos Series	Dos Series
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera	Segunda
Observaciones	Sin observaciones	Sin observaciones

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda Reporte Anual CUE:

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

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

## Periodo que se presenta:

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual .....	2
[413000-NBIS2] Información general.....	18
Glosario de términos y definiciones:.....	18
Resumen ejecutivo:.....	31
Factores de riesgo:.....	50
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	53
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	53
Destino de los fondos, en su caso: .....	54
Documentos de carácter público:.....	55
[416000-NBIS2] Estructura de la operación .....	57
Patrimonio del fideicomiso: .....	57
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	57
Contratos y acuerdos:.....	64
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: .....	101
Valuación: .....	102
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:.....	117
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: .....	118
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	120
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	122
Historia y desarrollo de la fideicomitente: .....	122
Actividad Principal: .....	123
Canales de distribución: .....	123
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	124
Principales clientes:.....	124
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	125

Recursos humanos: .....	125
Desempeño ambiental:.....	126
Información de mercado:.....	127
Estructura corporativa:.....	128
Descripción de los principales activos:.....	131
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	131
Acciones representativas del capital social: .....	131
Dividendos:.....	132
Reestructuraciones societarias, en su caso.:.....	132
Administradores y tenedores de los certificados: .....	133
Estatutos sociales y otros convenios:.....	139
Audidores externos de la fideicomitente: .....	142
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente: .....	147
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso .....	148
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	148
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:.....	154
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	154
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): .....	155
Resultados de la operación del fideicomiso: .....	156
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	157
Control Interno del fideicomiso:.....	161
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente .....	163
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:.....	163
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente: .....	165
Resultados de la operación de la fideicomitente: .....	166

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....	168
Control interno de la fideicomitente: .....	171
[432000-NBIS2] Anexos .....	174

## [413000-NBIS2] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

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

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

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

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

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

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

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

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

"**Aportaciones del Coinversionista**" significan las aportaciones que haga Artha Capital en su carácter de Coinversionista, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión, ya sea para la

suscripción y pago de Acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, Incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, en términos de lo establecido en el Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"**Compromiso Restante de los Tenedores Serie B**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6 del Fideicomiso,

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



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

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

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

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

"**Cuentas de Inversiones**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.4 del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"**Efectivo Excedente**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.11 del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

- (a) que el Administrador o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador sea declarado culpable de cualquier delito de índole patrimonial por una autoridad judicial competente;
- (b) que el Administrador actúe de manera dolosa o fraudulenta respecto de sus obligaciones incluidas en el Fideicomiso o en el Contrato de Administración;
- (c) que el Administrador incumpla con sus obligaciones significativas contempladas en el Fideicomiso o en el Contrato de Administración de manera que afecten adversamente a los Tenedores;
- (d) que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o sea objeto de disolución o liquidación;

(e) que el Administrador o cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador realicen actividades de competencia directa o indirectamente a través de sociedades filiales, fondos o cualquier otro medio con el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, salvo lo expresamente permitido de conformidad con la Cláusula 11.1.2 del Fideicomiso;

(f) que el Coinversionista incumpla con la obligación de llevar a cabo las Aportaciones del Coinversionista o que incumpla con la obligación de mantener dichas aportaciones en los términos del Fideicomiso;

(g) que el Equipo Ejecutivo del Administrador deje de tener Control sobre el Coinversionista o el Administrador;

(h) que alguno de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador fallezca o sufra alguna Incapacidad por un plazo mayor a 90 días o permanente que le impida realizar sus labores y el Comité Técnico no apruebe la continuación del otro en el desempeño de las funciones de ambos o no nombre a alguna persona aceptable a la mayoría de los miembros del Comité Técnico no designados por el Administrador para realizar dichas funciones;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**"FICAPs"** significa los fideicomisos de Inversión en capital de riesgo.

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

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

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

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

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

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

**"Gastos de Emisión y Colocación"** significan todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones, cuotas, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la Emisión y Colocación de Certificados Incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, según sea el caso (i) todos los pagos

iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios Iniciales del Fiduciario y del Representante Común; (ii) el pago de los derechos y cuotas que deban ser cubiertos a la CNBV y a la BMV, por el estudio y trámite de la solicitud de registro y listado, así como por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la BMV; (iii) los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados; (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y el Valuador Independiente, en su caso; (v) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores externos que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la Emisión; (vi) los honorarios y gastos pagaderos a Intermediarios Colocadores de conformidad con algún contrato de colocación (incluyendo gastos legales); (vii) los gastos incurridos por el Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador, o el Fideicomitente actuando en nombre del Fideicomiso, en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión; (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los Certificados; y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

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

**"Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso"** significan todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para el mantenimiento de la Emisión con las excepciones que en su caso se prevean en el Fideicomiso, Incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, (i) los honorarios del Fiduciario (salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales), y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación de los que sea parte; (ii) los honorarios del Representante Común (salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales) y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación; (iii) la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador; (iv) los gastos directos y necesarios para cumplir con las

disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los Certificados en el RNV y su listado en la BMV y aquéllos derivados de cualquier publicación relacionada; (v) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario, el Representante Común o el Fideicomitente en relación con cualquier modificación, o renuncia a las disposiciones del Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación en la que sea parte, incluyendo los honorarios pagaderos a sus respectivos asesores; (vi) la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de los honorarios, derechos, gastos y otros pagos necesarios para constituir los Vehículos de Inversión; (vii) la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de las primas pagaderas respecto de cualesquiera Seguros de Responsabilidad Profesional contratados respecto del Administrador o su personal, incluyendo al Comité de Inversiones; (viii) las primas pagaderas respecto de cualesquiera Seguros de Responsabilidad Profesional contratados respecto de los miembros del Comité Técnico; (ix) cualquier gasto, costo u honorario en el que se incurra para efectos de sustituir al Administrador en los términos del Fideicomiso; (x) cualesquiera gastos, costos u honorarios en que se incurran para efecto de dar por terminado el Fideicomiso y/o liquidar el Patrimonio del Fideicomiso; y (xi) cualesquier otros gastos y honorarios relacionados con o Incurridos en relación con las operaciones establecidas en el Fideicomiso, entre ellos los honorarios de Auditores Externos, proveedor de precios y del Valuador Independiente, que el Fiduciario pagará (previas instrucciones que reciba por escrito) con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos.

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

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

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

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

**"Inmuebles"** significa cualquier bien raíz ubicado en México o cualquier otro bien que sea considerado como un Inmueble conforme a las leyes de México.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**"Niveles de Autorización de Proyectos"** tiene el significado que se le atribuye en la sección 1.7 del presente Título Serie A.

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

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

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

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

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

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

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

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

**"Porcentaje de Participación B"** significa el porcentaje que representan los Certificados Bursátiles Serie B respecto del Monto Máximo de la Emisión, calculado a la Fecha de Emisión Inicial, a la fecha de cualquier



reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial que implique una nueva oferta pública, o bien, a la fecha de la última Emisión Subsecuente, según corresponda.

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

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

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

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

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

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

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

"**Representante Común**" "Representante Común" significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C. V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios, causahabientes o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de conformidad con el Fideicomiso y los Títulos, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los mencionados Tenedores, todo lo anterior en términos del Fideicomiso, los Títulos, la LMV y demás disposiciones aplicables. "

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

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

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

(i) respecto del Monto de la Emisión Inicial (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría):

(a) por aquella porción que hubiese sido efectivamente utilizada para pagar Inversiones, Gastos de Inversión y Gastos, sobre dicha porción efectivamente utilizada a partir de la fecha de pago respectiva y hasta que se haga la distribución correspondiente a los Accionistas de la Sociedad Controladora; y

(b) por aquella porción que no hubiese sido efectivamente utilizada conforme al inciso

(a) anterior, sobre dicha porción no utilizada a partir de la primera Fecha de Liquidación Subsecuente y hasta que se haga la distribución correspondiente a los Accionistas de la Sociedad Controladora;

(II) respecto del monto de cada Emisión Subsecuente, desde la Fecha de Liquidación Subsecuente y hasta que se haga la distribución correspondiente a los Accionistas de la Sociedad Controladora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**"Valuador Independiente"** significa cualquier Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos de los Títulos y el

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

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

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

---

## Resumen ejecutivo:

---

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

## Participantes

Las Partes principales de la operación se describen a continuación:

<a href="#">Participantes</a>	Nombre	Papel a desempeñar
-------------------------------	--------	--------------------

	Artha Desarrolladora, S.A. de C.V.	Fideicomitente y Administrador
	Artha Capital, S. de R.L. de C.V.	Coinversionista
	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Fiduciario
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común
	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer)	Intermediario Colocador
	Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador de la Emisión Inicial en conjunto con casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA

### (1) Actividad y estructura del Fideicomiso-

#### Actividad principal

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

C.P. 015120, Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

El Fideicomiso al ser un vehículo de inversión del capital privado llevó a cabo la primera emisión de certificados bursátiles al portador con un precio de colocación de \$100 cada uno denominados “Certificados de Capital de Desarrollo” (“CKDs”, por sus siglas en inglés) con clave de Pizarra ARTCK 13 y ARTCK 15-2. El monto máximo de la emisión fue por 754,300 (setecientos cincuenta y cuatro mil, trescientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Fideicomiso no tiene personal propio, la institución fiduciaria es CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, la cual se encarga de realizar la totalidad de las actividades necesarias para el funcionamiento del Fideicomiso. El Comité Técnico es el órgano de dirección y decisión del Fideicomiso.

**Estructura**

Son partes del Fideicomiso las siguientes:

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

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

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

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

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

## **(2)Eventos sobresalientes-**

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

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

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

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

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

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

### **(3)Bases de presentación**

#### **a)Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

#### **b)Bases de medición y preparación**

Los estados financieros separados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la valuación de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos con cambios en resultados que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada período, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

##### *I. Costo histórico.*

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

##### *II. Valor razonable.*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El Fideicomiso revela los valores razonables de las inversiones en subsidiarias, y algunos instrumentos financieros como se muestra en nota 9.

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

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

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

—Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

#### **c)Moneda funcional y de informe**

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

#### **d)Juicios y estimaciones críticos**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la nota 5, la administración del Fideicomiso debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros separados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

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

**Juicios esenciales al aplicar las políticas contables** - A continuación, se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver nota 5), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros separados:

- i. **Clasificación activos netos o patrimonio** - Los instrumentos de deuda o capital emitidos por el Fideicomiso son clasificados como instrumentos de pasivo o como de capital de conformidad con los acuerdos contractuales y las definiciones provistas en las IFRS. El vencimiento de los CKDs impone una obligación de pago. IFRS provee una excepción a la clasificación como pasivo (o activos netos) si se cumplen con algunos criterios que son: obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable. La Administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son entre otras: se entregará un número variable de certificados, con base en el valor razonable de las mismas en la fecha de su emisión, establece condiciones contractuales específicas de entregar efectivo y la existencia de un plazo definido, en este caso la vigencia del fideicomiso emisor, y ha determinado que la clasificación apropiada de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivo, representa la realidad económica de la emisión de los CKDs, los cuales se muestran en el estado de situación financiera.*
- ii. **Clasificación del Fideicomiso como entidad de inversión** - - Como se menciona en la nota 5(e), la Administración del Fideicomiso ha evaluado y calificado al Fideicomiso como una entidad de inversión, conforme a la IFRS 10 “Estados financieros consolidados” y ha determinado que el Fideicomiso califica como tal; por lo tanto, la inversión en acciones en sociedades de proyectos con cambios en resultados no se consolida y se valúa a valor razonable con cambios en el estado de resultados (FVTPL, por sus siglas en inglés).*
- iii. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones** - A continuación, se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.*

#### **Valores razonables –**

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

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

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en la nota 8.



**e)Presentación del estado de resultados**

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

**f)Presentación del estado de flujo de efectivo**

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

**g)Negocio en Marcha**

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

**(4) Cambios materiales de las principales políticas contables-**

El Fideicomiso adoptó la revelación de políticas contables (modificaciones a la NIC 1 y la declaración de práctica NIIF 2) a partir del 1o. de enero de 2023. Las modificaciones no resultaron en ningún cambio en las políticas contables.

Las enmiendas requieren revelación de políticas contables "materiales" en lugar de "significativas". Las enmiendas también proporcionan guía sobre la aplicación de la materialidad para la revelación de políticas contables, ayudando a proporcionar información útil y específica de la entidad sobre las políticas contables que los usuarios necesitan para comprender otra información de los estados financieros.

**(5) Resumen de las políticas contables materiales-**

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

**(a)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 2023:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero de 2023	IFRS 17 Contratos de seguro Revelación de Políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y declaración de práctica NIIF 2 Definición de Estimaciones Contables - Modificaciones a la NIC 8 Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12
23 de mayo de 2023	Reforma Fiscal Internacional - Reglas modelo Pilar dos - Modificaciones a la NIC 12

Al 31 de diciembre de 2023, los nuevos requerimientos actuales no tienen impacto significativo en los estados financieros separados del Fideicomiso.

Algunas normas son efectivas para los periodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2024 y se permite la aplicación anticipada; sin embargo, el Fideicomiso no las ha adoptado anticipadamente en la preparación de sus estados financieros separados.

<b>Fecha efectiva</b>	<b>Nuevas normas o enmiendas</b>
1o. de enero de 2024	Pasivos No Corrientes con Convenios - Modificaciones a NIC 1 y Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes - Modificaciones a NIC 1 Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior - Modificaciones a la NIIF 16 Acuerdos de financiación de proveedores - Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7
1o. de enero de 2025	Falta de intercambiabilidad - Modificaciones a la NIC 21.
Disponible para adopción opcional/fecha de entrada en vigor diferida indefinidamente	Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociado o Negocio Conjunto (modificaciones NIIF 10 y NIC 28).

No se espera que las anteriores normas o modificaciones a las normas tengan un impacto significativo en los estados financieros separados del Fideicomiso.

La NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” es de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que se 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. El Fideicomiso está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18.

**(b)Ciclo operativo-**

El ciclo de operación de las actividades del Fideicomiso está representado por periodos de tiempo mayores a un año. En consecuencia, los estados de posición financiera, no se han clasificado en corto y largo plazo.

**(c)Efectivo y equivalentes de efectivo-**

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

**(d)Instrumentos financieros-**

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

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

## ii. Clasificación y medición subsecuente

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

Otros activos financieros comprenden el efectivo y equivalentes de efectivo como se menciona en la nota 4.

## iii. Bajas

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

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

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

## iv. Compensación

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

## **(e) Consolidación de sociedades en acciones de proyectos-**

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

El porcentaje de tenencia accionaria que el Fideicomiso tiene sobre Artha Controladora III, S. A. P. I. de C. V. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el que se muestra a continuación:

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

Artha Controladora III, S. A. P. I. de C. V. a su vez tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2023 y 2022, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

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

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados. El Fideicomiso también evalúa la existencia de control en los casos en

que no tiene más del 50% del derecho de voto, pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.

**(f) Clasificación como activos netos o patrimonio-**

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como activos netos (pasivos) financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable, y ha determinado que la clasificación de activos netos representa la realidad económica de la emisión de los CKDs, los cuales se muestran en el estado separado de situación financiera.

El factor clave para determinar si un instrumento financiero es pasivo es la existencia de una obligación contractual de entregar efectivo o algún otro activo financiero a la contraparte, o intercambiar activos financieros o pasivos bajo condiciones que son potencialmente desfavorables.

El Fideicomiso clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (FVTPL).

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

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

**(g) Cuentas por pagar por comisiones de administración-**

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

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

La Comisión por administración son reconocidos como un pasivo, dado que es un pasivo que representa una obligación contractual, para entregar efectivo u otro activo financiero al Administrador durante la vigencia del contrato del CKD que puede ser significativa.

**(h) Reconocimiento de ingresos-**

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad de inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión y la utilidad y pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso a recibirlos.

**(i) Gasto de emisión-**

La entidad incurre en diversos tipos de costos cuando emite o adquiere sus instrumentos de patrimonio propio. Esos costos pueden incluir entre otros: los de registro y otras cuotas cobradas por los reguladores o supervisores, los importes pagados a los asesores legales, contadores y otros asesores profesionales, los costos de impresión y los derechos o impuestos del timbre relacionados, etc. Los costos de las transacciones de patrimonio se contabilizarán como una disminución del importe del mismo en la medida en que sean costos incrementales directamente atribuibles a la transacción de patrimonio, que se habrían evitado si ésta no se hubiera llevado a cabo.

**(j) Honorario por desempeño inmobiliario-**

El honorario por desempeño inmobiliario que se determina aplicando la “cascada de pagos”, a los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios a la fecha de cada reporte, considerando entre otros elementos, como ahí se indica, las distribuciones previamente realizadas, el monto invertido del CKD y el retorno preferente, así como los valores razonables de las inversiones a la fecha de determinación. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Administración ha determinado que no existe monto alguno relacionado a esta provisión.

**(k) Contingencias-**

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

**(6) Efectivo y equivalentes de efectivo-**

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

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

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	\$	188	143
Inversiones en valores		160	144
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$</b>	<b>348</b>	<b>287</b>

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

**(7) Inversiones en acciones en sociedades de proyectos-**

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

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

- a. El valor razonable de las inversiones en sociedades de proyectos de los activos financieros calificales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascendió a \$1,092,183 y \$1,341,885; respectivamente los cuales se integran de la manera que se muestran en la hoja siguiente.

		2023	2022
Saldos al 1o. de enero	\$	1,341,885	1,470,560
Desinversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable*		(3,527)	(3,330)
Pérdida en inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados		(246,175)	(125,345)
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>\$</b>	<b>1,092,183</b>	<b>1,341,885</b>

\* Incluye recursos para el pago de las comisiones de administración mencionadas en la nota 7.

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

- b. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Los detalles de proyectos de inversión del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2023 y 2022 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Proyectos		
	2023	2022	
Gran Hyatt Playa del Carmen (a)	\$ 561,003	579,874	Proyecto Hotelero Hyatt Playa del Carmen
F/2024 Villa del Mar	282,383	474,489	Veracruz - Villa del Mar
F/2003 Plaza Comercial Arenal	153,011	139,391	Centro comercial Plaza Arenal
Ecatepec - EDOMEX - Paseo Ventura	91,844	81,404	Ecatepec - EDOMEX - Paseo Ventura
Artha Controladora III, S. A. de C. V. (b)	3,942	(463)	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bien.
F/01082 Azcapotzalco (ver nota 1(b))	-	58,491	Azcapotzalco - Pasaje Ferrería
F/01081 Kuyulcán (ver nota 1(b))	-	8,699	Centro comercial Kuyulkán
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>\$ 1,092,183</b>	<b>1,341,885</b>	

(a) Al 31 de diciembre de 2023 el vehículo de inversión que mantiene el Fideicomiso en Ganzi, S. de R. L. de C. V. (Hotel Gran Hyatt Playa del Carmen) encuentran en incumplimiento de dos de los covenants adquiridos por contrato de crédito simple que tiene con BBVA; dicho crédito se encuentra garantizado con el Inmueble del Hotel, por lo que si el Banco optara por hacer válida dicha garantía, El Hotel se vería obligado a liquidar con el Inmueble hasta el monto total de la deuda.

A la fecha de emisión la Administración del Hotel se encuentra en negociación con el Banco para la obtención de una exención respecto del cumplimiento de los covenants financieros por un período de un año mientras se restituyen los niveles de operación del hotel.

(b) Representa el neto de las partidas monetarias de la empresa controladora de los proyectos mencionada en la siguiente hoja, principalmente es efectivo.



El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros del AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y cuentan con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado el cual refleja precios de transacciones recientes de propiedades similares / enfoque de capitalización de utilidad neta, en el cual los ingresos de las propiedades arrendadas son valuados con base a la referencia de las rentas obtenidas por dichas propiedades en el pasado, así como por arrendamientos de propiedades similares en la zona, por lo tanto todas las inversiones están en la jerarquía de valor razonable, nivel 3. La tasa de capitalización utilizada es determinada con base en las tasas de rendimiento observadas por el valuador para propiedades similares en la localidad, ajustadas con base en el conocimiento del valuador sobre factores específicos de las propiedades. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

(c) Para las propiedades de inversión mostradas arriba, el valor razonable fue determinado utilizando diferentes enfoques como el de capitalización, flujos descontados y costos de reposición de manera comparables respecto al año pasado sin algún ajuste significativo, como se ve en la hoja siguiente.

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

Proyectos	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Proyecto Hotelero Gran Hyatt Playa del Carmen	Enfoque de ingresos (Flujos de efectivos descontados)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los flujos de efectivo descontados, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 12.35% y una tasa de capitalización de 9.18% para 2023 y de 12.13% y 9.18% en 2022.	Un ligero aumento (disminución) en la tasa de descuento utilizada daría lugar a un incremento (disminución) significativa en su valor razonable, y viceversa.
Veracruz – Villa del Mar	Enfoque de ingresos (Flujos de efectivos descontados)	Cambio de metodología para 2023. La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los flujos de efectivo descontados, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10.50% y una tasa de capitalización de 9% para 2023.  Los valores no observables en 2022 corresponden a los precios de materiales y trabajos requeridos para reponer dicho activo.  Los precios por metro cuadrado como base de comparación fueron de 46 USD a 48 USD por metro cuadrado en 2022.	Un ligero aumento en los precios de materiales daría lugar a un aumento significativo en su valor razonable, y viceversa.  Un ligero aumento (disminución) en los comparables de los precios de mercado daría lugar a un incremento (disminución) en su valor razonable en la misma proporción.
Centro Comercial Plaza Arenal	Enfoque de ingresos (capitalización directa y flujos descontados)	Las tasas de capitalización y descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por arrendamiento potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10.50% y 13.50% para 2023 y 2022.	Un ligero aumento en la tasa de capitalización y de descuento utilizadas daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.

Proyectos	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Ecatepec - EDOMEX - Paseo Ventura	Enfoque de ingresos (capitalización directa y flujos descontados)	Las tasas de capitalización y descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por arrendamiento potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10.75% y 13% en 2023, 10.75% y 14.50% en 2022, respectivamente	Un ligero aumento en la tasa de capitalización y de descuento utilizadas daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.

**(8) Cuentas por pagar por comisiones de administración-**

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

	2023	2022
Gasto durante el año	\$ 28,611	31,211

**(9) Instrumentos financieros-**

**a) Políticas contables significativas - materiales-** Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la nota 5.

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

	Nivel	2023	2022	
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 348	287	<b>c) Administración del riesgo de crédito -</b> El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus
Inversión en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	3	1,092,183	1,341,885	
<b>Pasivos financieros:</b>				
Cuentas por pagar por comisiones de administración y otros pasivos	4	\$ 148,705	118,684	

obligaciones contractuales resultando en una pérdida para el Fideicomiso. En el caso del Fideicomiso, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, El Fideicomiso tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

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

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

El Fideicomiso tiene vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales, y buscaría en todo caso líneas de crédito para capital de trabajo. Adicionalmente, el Fideicomiso controla el flujo de efectivo asignado a las

líneas de negocio con el fin de optimizar la recuperación de la inversión, manteniendo un balance entre la venta y el programa de construcción.

**e) Riesgo de exposición a mercado-** Riesgo de mercado Condiciones económicas desfavorables podrían limitar acceso a los mercados de capitales o de deuda. Una disminución en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que el Fideicomiso obtenga préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que el Fideicomiso proporcione una garantía colateral.

**f) Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable-** El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales), este es el caso del efectivo y sus equivalentes mostrados en nota 5.

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

#### (10) Activos atribuibles a los fideicomisarios -

- a. Los activos netos corresponden al patrimonio desde la perspectiva legal del Fideicomiso, los cuales están integrados por los recursos provenientes de la emisión de certificados bursátiles realizadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integra como se muestra a continuación:

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

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

	2023	2022
Total de patrimonio al 31 de diciembre	\$ 943,826	1,223,488

- c. Los certificados bursátiles fiduciarios que se emiten en cumplimiento del Fideicomiso tienen las siguientes características: Son valores no amortizables que confieren a sus tenedores el derecho a i) una parte de los

frutos, rendimientos, y en su caso valor residual de los bienes o derechos que integra los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, ii) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de bienes o derechos que integra los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, y iii) distribuciones del Fideicomiso solamente en la medida en que existan recursos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para realizar dichas distribuciones.

- d. Los excedentes de los activos netos atribuibles a los tenedores que sean determinados durante la operación del Fideicomiso serán entregados por el Fiduciario emisor al Fideicomitente, siempre y cuando sean cubiertos los gastos de operación del fideicomiso, los intereses y el principal de los CKDs.
- e. Las distribuciones del fideicomiso y los pagos al amparo de los certificados bursátiles se realizarán exclusivamente con los bienes que integran los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato del Fideicomiso. Los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso también estarán disponibles para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos obligaciones e indemnizaciones.

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

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

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

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

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

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

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

Promote ARTCK13

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

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

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

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

#### **(11) Impuestos a la utilidad-**

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

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

Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2023 y 2022 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

#### **(12) Compromiso-**

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

- Comisión anual del Administrador.

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

Como contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá durante el Período de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Período de Inversión, en su caso), una comisión anual equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento) más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y (ii) posteriormente al Período de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente a lo que resulte mayor entre (a) \$20'000 anuales más el IVA correspondiente; y (b) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo)

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

El 7 de diciembre de 2023 mediante acta de Asamblea Ordinaria de Tenedores Bursátiles Fiduciarios se aprobó la Comisión Anual del Administrador por un importe de \$20,000 anuales a partir de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles.

### **(13) Autorización-**

El 30 de abril de 2024, Carlos Gutiérrez Andraassen, Director General, y Rafael Diaz, Director de Finanzas autorizaron la emisión de los estados financieros separados adjuntos y sus notas.

---

## **Factores de riesgo:**

---

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los inversionistas potenciales deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto, y sobre todo considerar los

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

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

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

El emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario. En virtud de que el Emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades invertidas bajo los Certificados Bursátiles depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, las cuales no pueden ser garantizadas por el Emisor.

Los Certificados Bursátiles no incorporan el derecho a recibir pago alguno por concepto de principal o intereses.

Los Certificados Bursátiles no incorporan el derecho a recibir pago alguno por concepto de principal o intereses, ni se encuentran garantizados en forma alguna, de esta manera no es posible asegurar que los Tenedores de estos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles no

son instrumentos de deuda. La adquisición de los Certificados Bursátiles implica invertir en instrumentos con características distintas a las de los instrumentos de deuda tradicionales. Dicha inversión conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión del Administrador descrita en el Prospecto. Los inversionistas deben conocer y entender las características de los Certificados Bursátiles antes de tomar su decisión de inversión.

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

Durante 2022 se ha visto una recuperación importante del sector turístico, ya que la ocupación para el proyecto Hyatt repunto y durante el año las tarifas han mejorado considerablemente a partir de la pandemia del Covid-19 y con la dinámica del mercado local de playa del Carmen,

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

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

Tomando en consideración lo anterior a pesar de que el sector turismo y comercial ha sido afectado durante el 2022 se obtuvo un repunte por la aceptación del turismo internacional además de que se han establecido estrategias de enfoque para los productos con el objetivo de atraer nueva clientela adaptándose a las necesidades en la economía mexicana.



**Otros valores emitidos por el fideicomiso:**

---

A esta fecha, el Fideicomiso tiene Certificados Bursátiles con clave de pizarra ARTCK 13 para la serie A y ARTCK 13-2 para la serie B mismos que se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2013-011 en el RNV.

De conformidad con los artículos 33, 34 y 50 de la Circular Única, el Fideicomitente y el Fiduciario del Fideicomiso están obligados a proporcionar a la CNBV y a la BMV información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa, de forma trimestral y anual, así como estados financieros anuales auditados por su auditor externo. Asimismo, el Fideicomitente y el Fiduciario han revelado cualquier evento que sea considerado un evento relevante de conformidad con lo previsto en la LMV y demás legislación aplicable, haciendo constar que ambos han cumplido con dichas obligaciones.

---

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

---

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

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

---

### **Destino de los fondos, en su caso:**

---

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

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

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

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

<b>Proyecto</b>	<b>2023</b>
Grand Hyatt Playa del Carmen	561,003,493
Plaza Arenal	153,010,978
Terrazas Kukulkán	-
Pasaje Ferrería	-
Paseo Ventura	91,844,174
Villa del Mar	282,383,231
Artha Controladora III	3,941,326
<b>Inversiones en Proyectos de Inversión</b>	<b>1,092,183,202</b>

---

**Documentos de carácter público:**

---

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

La Persona encargada de relaciones con inversionistas será Rafael Díaz Guerrero, con domicilio ubicado en Arcos Bosques Marco II Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 31, Bosques de las Lomas C.P. 05120 Ciudad de México. Teléfono: 50-81-14-76.

Los inversionistas, también podrán comunicarse con Adrian Bazán para solicitar mayor información, se podrán comunicar al teléfono 50811478; o en su caso con el Fiduciario Emisor, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, con Ubaldo Chavez para lo cual deberán dirigirse a las oficinas ubicadas en Calz. Mariano Escobedo 595, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11560 en Ciudad de México o al Tel: 50-63-39-41, e-mail: [uchavez@cibanco.com](mailto:uchavez@cibanco.com)

La Persona que atenderá a los inversionistas por parte del Representante Común: Laura Verónica Romero Muñoz y se podrán comunicar al teléfono 5201-8000 o acudir a sus oficinas ubicadas en Torre Virreyes, Av. Pedregal 24 – Piso 20, Col. Molino del Rey, C. P. 11040, Alcaldía. Miguel Hidalgo. Ciudad de México.

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

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

### **Patrimonio del fideicomiso:**

---

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado y/o se integrará de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso, (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (vi) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B, (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (viii) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otra documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión, (ix) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los Rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio, y (x) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda. Para mayor información, favor de referirse a la sección II. LA OFERTA — II.1.31 Patrimonio del Fideicomiso de este Reporte Anual.

---

### **Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:**

---

Salvo que se indique lo contrario en este documento, los términos con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso F/00964 constituido el 8 de octubre de 2013 en el Fiduciario The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple (actualmente CIBanco, 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 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 \$15,607 Pesos en este periodo. Las operaciones que se han llevado a cabo durante este periodo se detallan en el presente documento, así como en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 que lo acompañan.

En las siguientes tablas se anexa el detalle de los saldos de los bienes, derechos y activos del Fideicomiso por los ejercicios 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019.

a) Inversiones Permitidas:

<u>Año</u>	<b>Monto Inversiones Permitidas</b>
2023	348,228
2022	287,513
2021	284,242
2020	238,155
2019	1,436,450

b) Intereses Ganados:

<b>Año</b>	<b>Monto intereses ganados</b>
2023	15,607
2022	9,429
2021	4,527
2020	23,401

2019	29,205
------	--------

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

No existieron revisiones adicionales a los valores independientes a la fecha de este Reporte Anual.

Proyecto	2023	2022	2021	2020	2019
Grand Hyatt Playa del Carmen	561,003,493	579,874,216	560,277,062	263,144,156	959,672,187
Plaza Arenal	153,010,978	139,391,227	156,725,211	177,354,034	253,310,376
Terrazas Kukulcán	-	8,699,354	126,756,857	124,057,737	208,903,213
Pasaje Ferrería	-	58,490,643	68,299,737	121,968,103	184,567,452
Paseo Ventura	91,844,174	81,403,896	144,281,690	141,517,296	260,787,189
Villa del Mar	282,383,231	474,488,849	441,032,809	480,980,842	700,087,175
Tijuana (Baja California)	-	-	-	-	-
Artha Controladora III	3,941,326	(462,715)	(26,813,509)	3,097,892	2,823,244
<b>Inversiones en Proyectos de Inversión</b>	<b>1,092,183,202</b>	<b>1,341,885,470</b>	<b>1,470,559,857</b>	<b>1,312,120,060</b>	<b>2,570,150,836</b>

---

**Desempeño de los activos**


---

Los ingresos generados en el Fideicomiso durante el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023 provienen en su totalidad de los intereses generados por la inversión en Inversiones a corto plazo. La integración de estas inversiones y rendimientos es la siguiente:

	Saldo al 31/12/2023	Intereses ganados
Inversiones Permitidas	\$ 348,228	\$15,607

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2023 no se realizaron Distribuciones a los Tenedores.

---

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

---

Al 31 de diciembre de 2023 los activos se componen como se indica a continuación:

Efectivo e Inversiones en valores	<b>\$348,228</b>
Inversiones en Proyectos de Inversión	<b>1,092,183,202</b>
Grand Hyatt Playa del Carmen	561,003,493
Plaza Arenal	153,010,978
Terrazas Kukulkán	-
Pasaje Ferrería	-
Paseo Ventura	91,844,174
Villa del Mar	282,383,231
Artha Controladora III	3,941,326
<b>Total del Activo</b>	<b>\$1,092,531,430</b>



## Variación en saldo y en número de activos

El Fideicomiso F/00964 del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023 generó ingresos por concepto de intereses de \$15,607 adicionalmente se tuvieron gastos de administración por \$ 33,575,473 y el patrimonio neto del Fideicomiso es de \$1,092,183,202.

En la siguiente tabla se muestra la variación de los activos al 31 de diciembre de 2023 comparados con el ejercicio anterior:

Proyecto	2023	2022	Variacion
Grand Hyatt Playa del Carmen	561,003,493	579,874,216	(18,870,723)
Plaza Arenal	153,010,978	139,391,227	13,619,751
Terrazas Kukulcán	-	8,699,354	(8,699,354)
Pasaje Ferrería	-	58,490,643	(58,490,643)
Paseo Ventura	91,844,174	81,403,896	10,440,278
Villa del Mar	282,383,231	474,488,849	(192,105,618)
Artha Controladora III	3,941,326	462,715	4,404,041
Inversiones en Proyectos de Inversión	1,092,183,202	1,341,885,470	(249,702,268)

Las variaciones se deben principalmente a:

I.Fluctuación cambiaria.

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

Durante el periodo no existieron movimientos relevantes que mencionar.

---

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

---

No aplica.

---

## **Garantías sobre los activos**

---

No existen garantías sobre los activos.

## Cargas y limitaciones

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

## Desempeño de los valores emitidos

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2023 no se realizaron Distribuciones a los Tenedores.

El valor de los certificados y número de títulos al cierre del ejercicio 2023 de acuerdo con la valuación emitida por 414 Capital Inc. es como se muestra a continuación:

SERIE	NUMERO TITULOS	VALOR CERTIFICADO	VALOR EN LIBROS
ARTCK 13 (Serie A)	5,529.00	45,389.346975	325,318,097.53
ARTCK 13-2 (Serie B)	59,220.00	11,699.905599	898,169,824.47
<b>Valor Total en Patrimonio</b>			<b>943,826,109</b>

---

## Contratos y acuerdos:

---

### Contratos y Acuerdos

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

- (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) Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario (el “Fiduciario”) representado en este acto por sus delegados Fiduciarios Luis Felipe Mendoza Cárdenas y Mara Patricia Sandoval Silva con la comparecencia y acuerdo de:
- (3) Con fecha 2 de septiembre de 2020, momento en el cual surtió efectos (i) la sustitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común de los Tenedores (original), y (ii) la simultánea entrada en funciones de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores (actual), representado por José Daniel Hernández Torres. ; y
- (4) Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como coinversionista (el “Coinversionista”) representado en este acto por los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen.

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

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

- (a) la Aportación Inicial del Fideicomitente;
- (b) el Monto Total de la Emisión;
- (c) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso;
- (d) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso;
- (e) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora;
- (f) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B;
- (g) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;
- (h) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otra documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión;
- (i) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y
- (j) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

### **Objetivo de las Inversiones**

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

Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo

de la Emisión, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) para Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión, sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión calculado con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; se requerirá, en adición a la autorización escrita del Comité Técnico, la autorización escrita de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse (los “Niveles de Autorización de Proyectos”).

### **Constitución de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión**

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

### **Órganos corporativos de la Sociedad Controladora**

La Sociedad Controladora contará con los siguientes órganos:

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

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

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

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

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

### **Responsabilidad Fiduciaria**

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

El Fiduciario no será responsable de:

(a) Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso;

(b) Los actos que realice en cumplimiento de los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

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

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

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 2013 (EL "CONTRATO"), CELEBRADO ENTRE ARTHA CONTROLADORA III, S.A.P.I. DE C.V. (EL "CLIENTE") REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMAN AHUMADA ALDUNCIN Y CARLOS GUTIERREZ ANDREASSEN; ARTHA DESARROLLADORA, S.A. DE C.V. COMO ADMINISTRADOR (EL "ADMINISTRADOR") REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMAN AHUMADA ALDUNCIN Y CARLOS GUTIERREZ ANDREASSEN Y THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NUMERO F/00964 (EL "FIDUCIARIO") REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ROSA ADRIANA LOPEZ JAIMES FIGUEROA CON LA COMPARECENCIA DE ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V. (EL "COINVERSIONISTA") REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES GERMAN AHUMADA ALDUNCIN Y CARLOS GUTIERREZ ANDREASSEN; DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

#### **ANTECEDENTES**

I. El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora, S.A. de C.V., como fideicomitente y Administrador y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario, con la comparecencia de Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como el Coinversionista y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como Representante Común de los Tenedores celebraron un Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/00964 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso"), cuyo fin es, entre otros, que el Fiduciario emita ciertos certificados bursátiles fiduciarios a ser colocados entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de



Valores, S.A.B. de C.V., así como llevar a cabo todas y cada una de las actividades y cumplir con cada una de las obligaciones descritas en el propio Contrato de Fideicomiso.

II. El Contrato de Administración se celebra de conformidad con lo dispuesto en el inciso (s) de la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso.

## CLAÚSULAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Previo a la fecha de pago de la Comisión Anual del Administrador, los recursos correspondientes serán liberados de la Cuenta de Reserva para Gastos, a la Sociedad Controladora (mediante una aportación de

capital, en la proporción que corresponde al Fideicomiso) para que la Sociedad Controladora sea quien pague al Administrador la Comisión Anual del Administrador.

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

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

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

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

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

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

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

QUINTA. Renuncia del Administrador. (a) El Administrador solamente podrá renunciar a su cargo de Administrador bajo el Contrato en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato debido a (i) la modificación de leyes, reglamentos u

otras disposiciones legales aplicables, o (ii) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones por parte de autoridad competente mediante resolución por escrito, en cualquiera de dichos casos, el Administrador sustituto será nombrado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

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

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

SEXTA. Actuación del Administrador. (a) El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y del Cliente, llevara a cabo, directamente o a través de terceros subcontratistas, todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida prestación de los servicios objeto de este Contrato conforme a lo dispuesto en el Contrato de Administración o en el Contrato de Fideicomiso, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario y/o al Consejo de Administración, para lo cual, el Cliente y los Vehículos de Inversión otorgara al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto, sujeto a las limitaciones establecidas en este Contrato.

(b) En este sentido, el Cliente reconoce y conviene que, a menos que otra cosa se disponga en el Contrato o en el Fideicomiso y mientras el Administrador se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones conforme los mismos, actuará siempre representado por el Administrador por lo que hace enunciativamente a (i) la selección y aprobación de los Terrenos; (ii) la selección y aprobación de las Inversiones a ser realizadas por los Vehículos de Inversión; (iii) la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Terrenos para su desarrollo; (iv) la selección y aprobación de las construcciones a ser realizadas en los Terrenos; (v) la supervisión y coordinación de los esfuerzos para llevar a cabo la renta de los Inmuebles; y (vi) la administración de cada una de las Inversiones. Por tal razón, la celebración de los actos jurídicos correspondientes a la formalización de una Inversión en un Proyecto se hará por el Administrador o por cualquier otra persona previa aprobación del Comité de Inversiones, Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, sujeto en todo momento a los Niveles de Autorización de Proyectos.

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

Descripción General de los Procesos (a) Proceso de Búsqueda

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

## Resumen del Contrato de Coinversión

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

### ANTECEDENTES

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

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

## CLÁUSULAS

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

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

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

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

SEGUNDA. Obligaciones del Coinversionista. (a) En términos del Contrato, el Coinversionista se obliga a realizar aportaciones de capital con recursos propios, tanto para la constitución de la Sociedad Controladora como para aumentos del capital social de la misma, suscribiendo y pagando Acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora, como a través del otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, de

acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato y en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora (la "Coinversión").

TERCERA. Procesos del Administrador; Información Compartida. (a) El Administrador, al investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones, deberá observar los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades de manera consistente con las prácticas aplicables dentro de la industria inmobiliaria en México.

(b) El Administrador mantendrá informado al Coinversionista respecto del procedimiento de aprobación de Inversiones que realice al amparo del Contrato de Fideicomiso, procurando, entre otras cosas, que el Coinversionista cuente con el tiempo necesario para tomar las medidas necesarias a su cargo, incluyendo la preparación de los fondos necesarios para cualquier aportación de capital a la Sociedad Controladora.

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

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

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

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

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

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

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

OCTAVA. Derechos Adicionales del Coinversionista. En términos de lo establecido y según se describe en la Cláusula 13.2.2 del Contrato de Fideicomiso, una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión y el valor de mercado de las acciones representativas del

capital social de las Sociedades de Proyecto o del patrimonio de los Fideicomisos de Proyecto, según sea el caso, que sea determinado por el Valuador Independiente, sea igual o menor al 10.0% (diez por ciento) del Monto Total de la Emisión, el Coinversionista (directa o indirectamente) tendrá el derecho, mas no la obligación, de adquirir del Fiduciario la totalidad de las Acciones Serie B y los derechos de cobro derivados de los préstamos otorgados a la Sociedad Controladora, de los que sea titular a nombre del Fideicomiso. Para que el Coinversionista pueda ejercer este derecho, los Tenedores reunidos en Asamblea deberán aprobarlo mediante el voto favorable de cuando menos el 51.0% (cincuenta y uno por ciento) de los Tenedores presentes y/o representados en dicha asamblea, sujetándose a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

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

DÉCIMA. Exoneración del Administrador. (a) En la medida más amplia permitida por la legislación aplicable, el Administrador no será responsable frente al Coinversionista, por daños y perjuicios o de otra forma, frente a cualquier otra parte (o sus inversionistas) o cualquiera de sus afiliadas, por cualquier acto realizado u omitido por el Administrador (incluyendo, sin limitación, cualquier acto realizado u omitido por el Administrador basándose de buena fe, en, y conforme a, las disposiciones de este Contrato o basándose de buena fe, en, y conforme a, la opinión o consejo de expertos, incluyendo, sin limitación, abogados respecto de asuntos legales, contadores respecto de asuntos contables, asesores fiscales respecto de asuntos fiscales, o banqueros de inversión o valuadores respecto de asuntos de valuación), excepto respecto de actos u omisiones respecto de los cuales el Administrador sea responsable al amparo del Contrato de Fideicomiso. El Administrador seguirá teniendo los derechos y beneficios que se le otorgan conforme a esta cláusula aún después de que haya sido removido como Administrador al amparo del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

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



1. ARTHA DESARROLLADORA, S.A. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR (EL "FIDEICOMITENTE"), REPRESENTADO POR SU APODERADO GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN;
2. ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE COINVERSIONISTA (EL "COINVERSIONISTA"), REPRESENTADA POR SU APODERADO GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN;
3. CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTERIORMENTE THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO ("CIBANCO" O EL "FIDUCIARIO") DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/00964, REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS CRISTINA REUS MEDINA Y RODOLFO ISAÍAS OSUNA ESCOBEDO;
4. DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO ("DEUTSCHE BANK" O EL "REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO"), REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ADOLFO ERNESTO HEGEWISCH CARRILLO; Y
5. MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO (INDISTINTAMENTE "MONEX" O EL "REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO"), REPRESENTADO POR SU APODERADO JOSÉ LUIS URREA SAUCEDA.

A QUIENES DE MANERA CONJUNTA, PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LES REFERIRÁ COMO LAS "PARTES", DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Convenio, tendrán el significado que se le atribuye a cada uno de ellos en el Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante).

#### ANTECEDENTES

- PRIMERO.** Con fecha 8 de octubre de 2013, el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común Sustituido y el Coinversionista celebraron el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados certificados de capital de desarrollo, identificado bajo el número F/00964 (según el mismo ha sido o sea modificado, suplementado o reexpresado de tiempo en tiempo el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso").
- SEGUNDO.** La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") mediante el oficio No. 153/7466/2013 de fecha 4 de octubre de 2013, autorizó la emisión y colocación de (i) certificados bursátiles fiduciarios Serie A emitidos por el Fideicomiso bajo la modalidad de prefindeamiento, con clave de pizarra "ARTCK 13" (los "Certificados Bursátiles Serie A"), y (ii) certificados bursátiles fiduciarios Serie B emitidos por el Fideicomiso bajo el mecanismo de llamadas de capital, con clave de pizarra "ARTCK 13-2" (los "Certificados Bursátiles Serie B"), y conjuntamente con los Certificados Bursátiles Serie A, los "Certificados Bursátiles"). Con motivo de lo anterior, los Certificados Bursátiles quedaron inscritos en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") bajo el número 3239-1.80-2013-010.
- TERCERO.** La CNBV mediante el oficio No. 153/7763/2013 de fecha 12 de diciembre de 2013, autorizó una ampliación a la Emisión Inicial. En virtud de lo anterior, los Certificados Bursátiles quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3239-1.80-2013-011, el cual ha sido actualizado en ulteriores ocasiones en virtud de los siguientes oficios: (i) 153/106992/2014 de fecha 14 de julio de 2014 con el número 3239-1.80-2014-012 con motivo de la primera Emisión Subsecuente de los Certificados Serie B, (ii) 153/107587/2014 de fecha 14 de noviembre de 2014 con el número 3239-1.80-2014-018 con motivo de la segunda Emisión Subsecuente de los Certificados Serie B y en virtud de ciertas modificaciones al Fideicomiso, y (iii) 153/5217/2015 de fecha 31 de marzo de 2015 con el número 3239-1.80-2015-022 con motivo de la tercera Emisión Subsecuente de los Certificados Serie B.

- CUARTO.** Con fecha 19 de diciembre de 2019, Deutsche Mexico Holdings S.à r.l. ("DMH") y Süddeutsche Vermögensverwaltung GmbH ("SVG" y, SVG conjuntamente con DMH, los "Accionistas Vendedores"), como vendedores, y CIBanco, como comprador, celebraron un contrato de compraventa (*Purchase Agreement*), por virtud del cual, CIBanco adquirió los activos, pasivos y capital relacionados con el negocio fiduciario de Deutsche Bank, incluyendo el negocio de representación común, entre otros (la "Adquisición del Negocio Fiduciario de Deutsche Bank"), sujeto al cumplimiento de diversas condiciones suspensivas, entre ellas, la obtención de las autorizaciones correspondientes y usuales para este tipo de operaciones, incluyendo, la obtención de la autorización correspondiente por parte de la CNBV (la "Autorización de la Comisión").
- QUINTO.** Con fecha 2 de septiembre de 2020, los tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con claves de pizarra ARTCK 13 y ARTCK 13-2, celebraron una asamblea extraordinaria de tenedores (la "Asamblea de Tenedores"), en la cual aprobaron, entre otros asuntos: (i) la sustitución y remoción del Representante Común Sustituido como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, (ii) la designación del Representante Común Sustituto como nuevo representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, (iii) la celebración del presente Convenio, (iv) en su caso, la modificación al título que ampara los Certificados Bursátiles Serie A de la emisión ARTCK 13 (el "Título Serie A") y al título que ampara los Certificados Bursátiles Serie B de la emisión ARTCK 13-2 (el "Título Serie B", y conjuntamente con el Título Serie A, los "Títulos"), y (v) en su caso, la modificación al Contrato de Fideicomiso para reflejar la sustitución del Representante Común. Se adjunta al presente como **Anexo I**, copia del acta de la Asamblea de Tenedores.
- SEXTO.** Con fecha 16 de octubre de 2020, y en virtud de la obtención de la Autorización de la Comisión, se llevó a cabo y surtió plenos efectos entre las partes de la misma, la Adquisición del Negocio Fiduciario de Deutsche Bank México, no obstante lo anterior, dentro de dicha transacción se encuentra exceptuado el negocio fiduciario inherente a la representación común a que se refiere el presente Convenio.

#### DECLARACIONES

- I. Declara el Fideicomitente, por conducto de su apoderado:

- a. Que es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México"), según consta en la escritura pública número 48,866, de fecha 8 de febrero de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Patricio Garza Bandala, Notario Público número 18 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México el 21 de marzo de 2013, bajo el folio mercantil número 490161-1, y que la misma se encuentra plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio.
- b. Que es su voluntad celebrar el presente Convenio y obligarse en los términos en él establecidos.
- c. Que cuenta con todas las autorizaciones, consentimientos, licencias y permisos necesarios bajo la ley aplicable para celebrar el presente Convenio de Sustitución.
- d. Que la celebración de este Convenio está permitida, conforme a su objeto social, ha sido debidamente autorizada mediante los actos corporativos necesarios y no incumple o resulta en incumplimiento de: (i) cualquier disposición de los estatutos sociales del Fideicomitente, (ii) cualquier obligación, convenio, resolución, licencia, sentencia, laudo u otra orden del cual el Fideicomitente sea parte o por virtud del cual el Fideicomitente o cualquiera de sus activos o patrimonio se encuentre obligado, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier naturaleza.
- e. Que no se encuentra, ni la celebración de este Convenio, y el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del mismo resultará en que se encuentre: (i) en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualesquiera de sus etapas, (ii) en incumplimiento general de sus obligaciones, (iii) en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o (iv) en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones.
- f. Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias del Fideicomitente, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente.
- g. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- h. Que su apoderado cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, según consta en la escritura número 13,946, de fecha 12 de septiembre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Antonio López Aguirre, titular de la notaría pública No. 250 del Distrito Federal (hoy

Ciudad de México), mismos que a la fecha no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna.

- i. Que conoce el contenido y alcance legal del artículo 212 de la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones de carácter general vigentes, del texto que las modifique o bien, de las disposiciones, circulares o normativa que las sustituyan, por lo que las anteriores declaraciones las hacen en cumplimiento a dichos ordenamientos legales.
- j. El Representante Común Sustituto hizo de su conocimiento, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los de su personal a este, a su entera conformidad, el aviso de privacidad que se contiene en la página de Internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx).

II. Declara el Coinversionista, por conducto de su apoderado:

- a. Que es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable debidamente constituida y existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 66,808, de fecha 30 de junio de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina, Notario Público número 55 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal el 29 de julio de 2009, bajo el folio mercantil número 400766-I, y que la misma se encuentra plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio.
- b. Que es su voluntad celebrar el presente Convenio y obligarse en los términos en él establecidos.
- c. Que cuenta con todas las autorizaciones, consentimientos, licencias y permisos necesarios bajo la ley aplicable para celebrar el presente Convenio de Sustitución.
- d. Que la celebración de este Convenio está permitida, conforme a su objeto social, ha sido debidamente autorizada mediante los actos corporativos necesarios y no incumple o resulta en incumplimiento de: (i) cualquier disposición de los estatutos sociales del Coinversionista, (ii) cualquier obligación, convenio, resolución, licencia, sentencia, laudo u otra orden del cual el Coinversionista sea parte o por virtud del cual el Coinversionista o cualquiera de sus activos o patrimonio se encuentre obligado, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier naturaleza.
- e. Que no se encuentra, ni la celebración de este Convenio, y el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del mismo resultará en que se encuentre: (i) en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualesquiera de sus etapas, (ii) en incumplimiento general de sus obligaciones,

(iii) en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o (iv) en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones.

- f. Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias del Coinversionista, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.
- g. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- h. Que su apoderado cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, según consta en la escritura número 66,808, de fecha 30 de junio de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Juan Manuel García de Quevedo Cortina, titular de la notaría pública 55 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), mismos que a la fecha no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna.
- i. Que conoce el contenido y alcance legal del artículo 212 de la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones de carácter general vigentes, del texto que las modifique o bien, de las disposiciones, circulares o normativa que las sustituyan, por lo que las anteriores declaraciones las hacen en cumplimiento a dichos ordenamientos legales.
- j. El Representante Común Sustituto hizo de su conocimiento, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los de su personal a este, a su entera conformidad, el aviso de privacidad que se contiene en la página de Internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx)

III. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios:

- a. Que es una institución de banca múltiple debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) el 25 de julio de 2008, bajo el folio mercantil número 384235\*.
- b. Que celebra el presente Convenio en cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores.
- c. Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.



- d. Que salvo las autorizaciones requeridas conforme al Contrato de Fideicomiso, no requiere de ningún tipo de autorización adicional para la celebración de este Convenio.
- e. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- f. Que sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, mismos que a la fecha no les han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, lo que se acredita con copia de la escritura pública número 154,058 de fecha 30 de octubre de 2020 otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril, titular de la notaría pública número 132 de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo de la notaría pública No. 21 de la Ciudad de México, de la que es titular el licenciado Joaquín Humberto Cáceres y Ferráez, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384235 con fecha 13 de noviembre de 2020.
- g. Que no existen procedimientos o investigaciones pendientes o inminentes, según se le hayan comunicado de forma fehaciente y por escrito, que hayan sido iniciados ante cualquier tribunal, autoridad regulatoria o administrativa o entidad gubernamental que tenga jurisdicción sobre el mismo o sus propiedades: (i) que tengan como fin afectar la validez de cualquiera de las disposiciones de este Convenio o de cualquier otro de los Documentos de la Operación, (ii) que impida la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en este Convenio o en cualquier otro Documento de la Operación, o (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse que resulte en un efecto adverso sobre su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme a, o sobre la validez o exigibilidad de este Convenio o de cualquier otro documento de las emisiones.
- h. Que conoce el contenido y alcance legal del artículo 212 de la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones de carácter general vigentes, del texto que las modifique o bien, de las disposiciones, circulares o normativa que las sustituyan, por lo que las anteriores declaraciones las hacen en cumplimiento a dichos ordenamientos legales.
- i. El Representante Común Sustituto hizo de su conocimiento, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los de su personal a este, a su entera conformidad, el aviso de privacidad que se contiene en la página de Internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx)

- IV. Declara el Representante Común Sustituido, por conducto de su delegado fiduciario:
- a. Que es una institución de banca múltiple debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 57,681 de fecha 25 de febrero de 2000, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público número 19 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) el 11 de abril de 2000, bajo el folio mercantil número 262411.
  - b. Que celebra el presente Convenio en cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores.
  - c. Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.
  - d. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
  - e. Que su delegado fiduciario cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, mismos que a la fecha no les han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, lo que se acredita con copia de la escritura pública número 93,059, de fecha 22 de abril de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Nuñez y Bandera, titular de la notaría pública número 1 de la Ciudad de México, la cual se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 262411, por lo reciente de su otorgamiento.
  - f. Que conoce el contenido y alcance legal del artículo 212 de la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones de carácter general vigentes, del texto que las modifique o bien, de las disposiciones, circulares o normativa que las sustituyan, por lo que las anteriores declaraciones las hacen en cumplimiento a dichos ordenamientos legales.
  - g. Que a la fecha del presente Convenio, el Representante Común Sustituido ha cumplido, a su leal saber y entender, con todas sus obligaciones derivadas de su cargo de conformidad con los Documentos de la Operación y la legislación aplicable, incluyendo sin limitar, obligaciones de reportes, divulgación y publicación de información, por lo que en el presente acto declara que, salvo lo resuelto en la Asamblea de Tenedores: (i) no existe ninguna obligación relevante pendiente de cumplir por el Representante Común Sustituido frente a los Tenedores; y (ii) no se ha celebrado ningún acto jurídico que se encuentre pendiente de, o requiera de, ulterior formalización o ejecución.



- V. Declara el Representante Común Sustituto, a través de su apoderado:
- a. Que es una sociedad anónima, autorizada para operar como casa de bolsa debidamente constituida, organizada y operando conforme a las leyes mexicanas, según consta en la escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante el licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, Notario Público No. 140 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio, bajo el folio mercantil número 686 con fecha 27 de febrero de 1979.
  - b. Que su apoderado cuentan con las facultades suficientes para comparecer a la celebración del presente Convenio, mismas que no han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente, según constan en la escritura pública número 42,858, de fecha 1 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo J. Muñoz Pinchetti, Notario Público No. 71 de la Ciudad de México, actuando como suplente y en el protocolo a cargo del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría pública No. 83 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil número 686 el día 16 de agosto de 2018, y que su representada se encuentra debidamente autorizada y facultada para intervenir como representante común de tenedores de valores en los términos de la LGTOC, la LMV y la Circular Única.
  - c. Conoce los términos y condiciones actuales del Fideicomiso, de los Títulos que amparan los Certificados Bursátiles y demás Documentos de la Operación en los que participa el Representante Común Sustituido, y está de acuerdo en asumir la calidad de representante común en dicho Fideicomiso.
  - d. Que el presente Convenio de Sustitución constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.
  - e. Que no requiere de ningún tipo de autorización para la celebración de este Convenio de Sustitución.
  - f. Que todas sus declaraciones contenidas en este Convenio de Sustitución son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
  - g. Que está de acuerdo en fungir como Representante Común de los Tenedores en los términos y condiciones que se establecen en el presente Convenio de Sustitución y el Contrato de Fideicomiso, así como en los Títulos.
  - h. Que es su voluntad celebrar este Convenio a efecto de sustituir al Representante Común Sustituido como Representante Común de los Tenedores y aceptar el cargo de Representante Común bajo el Fideicomiso y, en consecuencia, recibir y asumir la totalidad de los derechos y obligaciones del Representante Común

derivadas del Fideicomiso, los Títulos, la Asamblea de Tenedores y la legislación aplicable.

Tomando en consideración los antecedentes y declaraciones anteriores y las obligaciones y acuerdos mutuos que se contienen en este Convenio, las Partes según corresponda convienen lo siguiente:

## CLÁUSULAS

### PRIMERA. SUSTITUCIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN.

- 1.1. Con fundamento en lo previsto en la Cláusula 9.3.5 del Contrato de Fideicomiso y de conformidad con las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores, las Partes en este acto acuerdan y aceptan que, a partir de esta fecha (la “Fecha de Eficacia”), Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero sustituye a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como “Representante Común” de los Tenedores y se constituye, para todos los efectos a que haya lugar, como el Representante Común de dichos Tenedores (la “Sustitución del Representante Común”) y, sujeto a que el Representante Común Sustituto suscriba los Títulos y éstos sean canjeados ante la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”), en este acto se obliga a llevar a cabo y realizar cualquier acto necesario o conveniente conforme al Fideicomiso, a los Títulos y a la legislación aplicable, incluyendo sin limitar, cualesquiera actos necesarios y convenientes para llevar a cabo el canje de los Títulos ante Indeval, con la intención de perfeccionar la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, con motivo de la Sustitución del Representante Común.

En virtud de la Sustitución del Representante Común, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero desempeñará el cargo de Representante Común de los Tenedores y asumirá todos los derechos y obligaciones de cualquier naturaleza, derivados del Fideicomiso, los Títulos y el Acta de Emisión, y la legislación aplicable.

No obstante lo anterior y a efecto de dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores, las Partes se obligan a realizar cualquier tipo de gestión, trámite y actos necesarios o convenientes ante la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “BMV”) e Indeval, para efecto de continuar con los trámites y actos necesarios y convenientes, ya sean operativos y/o administrativos, a fin de concluir con la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles y el canje de los Títulos por aquellos que actualmente se encuentran depositados ante Indeval.

Por lo anterior, todos y cada uno de los actos que lleva a cabo el Representante Común Sustituto a partir de la Fecha de Eficacia, en representación o por cuenta de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, serán obligatorios para los Tenedores de los Certificados Bursátiles y se considerarán como aceptados por los mismos.

Asimismo, en términos del artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en este acto el Fiduciario confiere en favor del Representante Común Sustituto un mandato especial irrevocable, tan amplio como en derecho se requiera para dar cumplimiento a sus derechos y obligaciones como representante común de los Tenedores bajo el Fideicomiso. El Representante Común Sustituto en este acto acepta dicho mandato y se obliga a llevar a cabo el presente mandato especial irrevocable en términos del presente Convenio, el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable.

- 1.2. En este acto, el Representante Común Sustituto acepta y ratifica su designación como Representante Común, para todos los efectos a que haya lugar, en la forma y sus términos previstos en el Fideicomiso, el Acta de Emisión y los Títulos, protestando el fiel, legal y cumplido desempeño de su encargo, precisamente conforme a los términos previstos en el Fideicomiso, los Títulos y la legislación aplicable, mismo que surtirá efectos frente a terceros una vez que el Representante Común Sustituto firme los Títulos correspondientes.

El Fideicomitente, el Coinversionista y el Fiduciario en este acto ratifican que el Representante Común Sustituto sustituye al Representante Común Sustituido como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Eficacia, para todos los efectos a que haya lugar, en términos de lo establecido en el presente Convenio.

- 1.3. Con excepción de la Sustitución del Representante Común prevista en el presente Convenio, el Contrato de Fideicomiso, los Títulos y en los demás Documentos de la Operación relacionados al mismo suscritos por el Representante Común Sustituido, subsisten y subsistirán en todos y cada uno de sus términos originalmente contratados, ratificando en este acto sus términos, sin que exista novación alguna de cualquiera de las obligaciones previstas en dichos documentos.
- 1.4. A partir de la fecha en que el Representante Común Sustituto suscriba los Títulos y se realice el canje de los mismos ante Indeval, todas las referencias al "Representante Común" contenidas en los Títulos, se entenderán realizadas al Representante Común Sustituto, esto es, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
- 1.5. Las Partes acuerdan que el Representante Común Sustituto no asume, ni asumirá responsabilidad alguna por la gestión que hubiere hecho el Representante Común Sustituido respecto al Fideicomiso, o los Títulos, ni sobre actos que haya celebrado el Representante Común Sustituido, previos a la firma del presente Convenio y a la suscripción y canje de los Títulos ante Indeval, incluyendo sin limitar las convocatorias, celebración, términos y acuerdos adoptados en asambleas de Tenedores de cualquiera de las emisiones de los Certificados Bursátiles celebradas a esta fecha.

- 1.6. El Representante Común Sustituido conviene en continuar obligado a guardar la debida confidencialidad y reserva de la información y documentación a la que por cualquier medio tuvo acceso en virtud o en relación con los Títulos, el Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación en términos de las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, sujeto a lo previsto en la legislación aplicable.

Asimismo, las Partes acuerdan mantener en estricta confidencialidad los términos y condiciones acordados en el presente Convenio, salvo en la medida en que (i) se requiera presentar ante cualquier Autoridad Gubernamental o tercero en relación con la Sustitución del Representante Común aquí contemplada o de conformidad con la legislación aplicable, incluyendo la CNBV, BMV e Indeval, o (ii) que sea o que pudiera ser información pública.

- 1.7. El Fideicomitente, el Coinversionista y el Fiduciario reconocen de manera expresa que el Representante Común Sustituido cumplió con sus instrucciones y sus obligaciones como representante común derivadas del Contrato de Fideicomiso, de las instrucciones recibidas para llevar a cabo sus funciones de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, los Títulos y en la legislación aplicable por lo que otorgan su conformidad con la gestión del Representante Común Sustituido, sus delegados fiduciarios, funcionarios, apoderados y demás empleados, por su actuación como "Representante Común", actuaciones que se extinguirán con motivo de la sustitución que se consigna en el presente Convenio.

La celebración del presente Convenio, no convalida algún acto, ni libera al Representante Común Sustituido de cualquier responsabilidad por actos u omisiones realizados por éste con dolo, negligencia o mala fe, en contravención a los fines del Fideicomiso, teniendo el período establecido conforme a la legislación aplicable para el reclamo de dicha acción u omisión.

El Representante Común Sustituido manifiesta que no se le adeuda cantidad alguna por concepto de gastos, honorarios, comisiones y demás erogaciones que se generaron a su favor con motivo de su desempeño como "Representante Común", por lo que no se reserva reclamación ni acción alguna, ni presente ni futura, que ejercitar por ese concepto, otorgando el finiquito más amplio que en derecho proceda por tal concepto.

- 1.8. Las Partes del presente Convenio reconocen que las cantidades por concepto de honorarios, gastos y comisiones que se causen con motivo de la Sustitución del Representante Común, y del ejercicio de dicho cargo por parte del Representante Común Sustituido han sido acordadas y aceptadas, por el Fideicomitente, los Tenedores, el Fiduciario y el Representante Común Sustituido, por lo que se designa a Monex como Representante Común en términos del documento que se entiende por aquí transcrito para todos los efectos aplicables y que se adjunta al presente como **Anexo 2**.
- 1.9. En virtud de la celebración del presente Convenio, el Representante Común Sustituido transmitirá y entregará de manera física (en las oficinas del Representante

Común Sustituto) y, opcionalmente, de manera electrónica al Representante Común Sustituto la documentación e información que tenga en sus archivos relacionada con las emisiones, el Contrato de Fideicomiso, los Títulos y demás Documentos de la Operación (en los que participe el Representante Común Sustituido en funciones al momento de la celebración del presente Convenio), incluyendo los reportes, informes mensuales y estados de cuenta del Fideicomiso, a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del presente Convenio.

Para efectos de documentar el cumplimiento de esta obligación se suscribirá un acta de entrega y recepción entre el Representante Común Sustituido y el Representante Común Sustituto en donde el primero hará constar que no se omite la entrega de información o documentación alguna que resulte relevante. El formato de dicha acta de entrega se adjunta al presente Convenio como **Anexo "3"**.

El Representante Común Sustituido será responsable de los daños y perjuicios determinados mediante sentencia definitiva determinada por autoridad competente por la falta de entrega de aquella información y/o documentación de la que tuviera conocimiento, que conste físicamente en su expediente, o que debiera constar en el mismo, y que debiera haber entregado al Representante Común Sustituto, de conformidad con el presente Convenio y la legislación aplicable.

- 1.10.** Las Partes se obligan, en la medida que a cada una corresponda, a llevar a cabo todos los actos y trámites y a suscribir todos los documentos que resulten convenientes y/o necesarios para que la Sustitución del Representante Común que se contempla en este Convenio cumpla con los requisitos legales aplicables y necesarios para que la misma surta efectos frente a terceros y a las autoridades correspondientes (incluyendo sin limitar, trámites de actualización o, en su caso, toma de nota, según corresponda, respecto de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores ante la CNBV, trámites y avisos ante la BMV, el canje de los Títulos que amparan los Certificados Bursátiles ante Indeval).

Asimismo, y en forma adicional, el Representante Común Sustituido se obliga a coadyuvar con el Representante Común Sustituto, respecto de cualesquier trámites y acciones convenientes y/o necesarios respecto de la implementación de la Sustitución del Representante Común a que se refiere el presente Convenio, así como respecto del desempeño de su cargo, hasta en tanto no se haya llevado a cabo el canje de los Títulos correspondientes ante Indeval y la Sustitución del Representante Común no haya surtido efectos frente a terceros y demás autoridades.

## SEGUNDA. NOTIFICACIONES.

- 2.1.** Para efectos de este Convenio, las Partes señalan los siguientes domicilios:

<b>Fideicomitente y Administrador:</b>	<b>Atención:</b> Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. <b>Domicilio:</b> Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 31, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía
--	--

	<p>Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120, Ciudad de México, México.  <b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:rdiaz@artha.com.mx">rdiaz@artha.com.mx</a>  <b>Teléfono:</b> 55-5081-1476</p>
<b>Coinversionista:</b>	<p><b>Atención:</b> Artha Capital, S. de R.L. de C.V.  <b>Domicilio:</b> Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 31, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120, Ciudad de México, México.  <b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:rdiaz@artha.com.mx">rdiaz@artha.com.mx</a>  <b>Teléfono:</b> 55-5081-1476</p>
<b>Fiduciario:</b>	<p><b>Atención:</b> CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple – Delegado Fiduciario F/00964  <b>Domicilio:</b> Av. Cordillera de Los Andes 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México.  <b>Correo electrónico:</b>  <a href="mailto:instruccionesmexico@cibanco.com">instruccionesmexico@cibanco.com</a>;  <a href="mailto:nserrano@cibanco.com">nserrano@cibanco.com</a>; <a href="mailto:amartinezd@cibanco.com">amartinezd@cibanco.com</a>  <b>Teléfono:</b> 55-5063-3900</p>
<b>Representante Común Sustituido:</b>	<p><b>Atención:</b> Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria  <b>Domicilio:</b> Av. Pedregal No. 24 piso 20, Colonia Molino del Rey, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11040, Ciudad de México, México.  <b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:laura.romero@db.com">laura.romero@db.com</a>  <a href="mailto:adolfo.hegewisch@db.com">adolfo.hegewisch@db.com</a>  <b>Teléfono:</b> 55-5201-8000</p>
<b>Representante Común Sustituto:</b>	<p><b>Atención:</b> Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero - Claudia B. Zermeño Inclán / Alejandra Tapia Jiménez /Luis Ángel Severo Trejo  <b>Domicilio:</b> Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, México.  <b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:czermeno@monex.com.mx">czermeno@monex.com.mx</a>;  <a href="mailto:altapia@monex.com.mx">altapia@monex.com.mx</a>; <a href="mailto:laseverot@monex.com.mx">laseverot@monex.com.mx</a>  <b>Teléfono:</b> (55) 5230-0060 / (55) 5231 0161 / (55) 5231 0204</p>

- 2.2. Cuando alguna de las Partes cambie de domicilio, dirección de correo electrónico y otros datos de contacto, deberá de informarlo por escrito a la otra, a fin de que cualquier notificación derivada del presente Convenio, tenga efectos legales en el

nuevo domicilio, a partir del tercer día hábil siguiente a aquel en que el destinatario reciba la comunicación de que se trate; en caso contrario, se tendrá como válido el último domicilio registrado por la otra Parte.

### **TERCERA. EXIGIBILIDAD DE LAS CLÁUSULAS.**

- 3.1. En el supuesto que un tribunal de jurisdicción competente considerara que una o más de las cláusulas que forman parte de este Convenio pudieran ser exigibles parcialmente, el tribunal deberá determinar los límites y restricciones aplicables a la exigibilidad de dichas cláusulas. En el supuesto de que una o más cláusulas sean consideradas totalmente inexigibles, dicha situación no afectará el valor y eficacia jurídica de las cláusulas restantes.

### **CUARTA. NO NOVACIÓN.**

- 4.1. La celebración de este Convenio de Sustitución no constituye novación o liberación de cualquiera de las obligaciones de las Partes conforme al Contrato de Fideicomiso, a los Títulos y a los demás Documentos de la Operación, incluyendo sus anexos y/o modificaciones.

### **QUINTA. GASTOS.**

- 5.1 Los gastos, derechos y honorarios que se causen con motivo del presente instrumento serán pagados por el Representante Común Sustituido.

### **SEXTA. JURISDICCIÓN APLICABLE.**

- 6.1. El presente Convenio se regirá e interpretará conforme a las leyes federales de México. Para la interpretación y cumplimiento del presente Convenio, las Partes expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales competentes localizados en la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero al que tengan derecho o lleguen a tenerlo en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

El presente Convenio se firma en 7 (siete) ejemplares en la Ciudad de México, a los 9 días del mes de junio del año 2021.

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

de fecha

24 de mayo de 2021

que celebran

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

como Fideicomitente y Administrador,

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple,**  
como Fiduciario,

y

**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero,**  
como Representante Común Sustituto,

Con la comparecencia de  
**Artha Capital, S. de R.L. de C.V.,**  
como Coinversionista

TERCER CONVENIO MODIFICATORIO DE FECHA 24 DE MAYO DE 2021 (EL “CONVENIO MODIFICATORIO” O EL “CONVENIO”) AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS DE CAPITAL DE DESARROLLO IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/00964 CELEBRADO EL 8 DE OCTUBRE DE 2013 (SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO DE TIEMPO EN TIEMPO), QUE CELEBRAN ARTHA DESARROLLADORA, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR (EL “FIDEICOMITENTE”), CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO”) Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO (EL “REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO”), CON LA COMPARECENCIA DE ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V., COMO COINVERSIONISTA (EL “COINVERSIONISTA” Y CONJUNTAMENTE CON EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO, LAS “PARTES”) AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

I. El Fideicomitente, el Fiduciario y el Coinversionista en este acto declaran, a través de sus respectivos apoderados, representantes legales o delegados fiduciarios, según corresponda, que

todas las declaraciones hechas por cada una de ellas en el Contrato de Fideicomiso, *mutatis mutandis*, son verdaderas, correctas, válidas y aplicables a la fecha del presente, salvo en lo que puedan resultar modificadas en términos del mismo. En virtud de lo anterior, dichas declaraciones se tienen por reproducidas en el presente Convenio Modificatorio, y hechas por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Coinversionista, según sea aplicable, como si a la letra se insertasen, en esta misma



fecha con respecto a este Convenio Modificatorio, con las modificaciones y/o excepciones que correspondan a las mismas en función de los acuerdos aquí previstos.

II. Cada una de las Partes en este acto declara, a través de sus respectivos apoderados, representantes legales o delegados fiduciarios, según corresponda, que:

(a) reconoce y acepta la existencia legal y capacidad con la que celebran las demás Partes el presente Convenio;

(b) este Convenio constituye una obligación legal, válida y vinculante, exigible en su contra de conformidad con sus términos;

(c) cuenta con todas las autorizaciones corporativas o de otra naturaleza que sean necesarias para la celebración y cumplimiento del presente Convenio;

(d) es su voluntad celebrar el presente Convenio Modificatorio, a efecto de consentir las modificaciones al Contrato de Fideicomiso previstas en la Cláusula Segunda siguiente, mismas que son inherentes a la Sustitución del Representante Común, la cual fue previamente aprobada a través de la Asamblea de Tenedores;

(e) sus apoderados, representantes legales o delegados fiduciarios, según corresponda, cuentan con las facultades necesarias y suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, facultades que no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna a la fecha del mismo;

(f) reconoce que ninguna declaración, cláusula, disposición, obligación, término o condición contenida en el presente Convenio Modificatorio podrá considerarse, utilizarse, interpretarse o de cualquier otra forma ser determinada como un incumplimiento de, o contravención o contradicción con, los términos y disposiciones del Contrato de Fideicomiso; y

(g) el Fiduciario les ha informado que su aviso de privacidad de datos personales se encuentra disponible en el sitio web [www.cibanco.com](http://www.cibanco.com) y que se entenderá que consienten tácitamente el mismo, mientras no manifiesten su oposición.

III. Declara el Fiduciario, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) ha hecho saber inequívocamente a las demás Partes el alcance y la fuerza legal de la disposición contenida en la fracción XIX del Artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, que a la letra dice.

*“Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:*

*XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta Ley:*

*a) Se deroga.*

*b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.*

*Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.*

*En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;*

*c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;*

*d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;*

*e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;*

*f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;*

*g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y*

*h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.*

*Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo.”*

(b) ha hecho saber y explicado en forma inequívoca a las demás Partes, el contenido de la Circular 1/2005 y sus modificaciones dadas a conocer mediante la Circular 1/2005 Bis, la Circular 1/2005 Bis 1 y la Circular 1/2005 Bis 2, emitidas por el Banco de México y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, relativas a las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso, en la que se establecen, ciertas prohibiciones para el Fiduciario que a continuación se transcriben:

## **6. PROHIBICIONES.**

*6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciaria tendrán prohibido lo siguiente: a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate; b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.*

*6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de Fideicomiso correspondiente.*

*6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.*

*6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad.*

*6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.*

*6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución.”*

(c) comparece a la firma del presente Convenio por instrucción que recibió de los Tenedores en los términos previstos en la Asamblea de Tenedores.

Con base en los Antecedentes y Declaraciones anteriores, las Partes convienen sujetarse a lo previsto en las siguientes:

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA. DEFINICIONES.**

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en este Convenio y que no se definan de otra forma en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso.

### **SEGUNDA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.**

Con efectos a partir de la fecha del presente Convenio, las Partes convienen modificar el Contrato de Fideicomiso para reflejar la Sustitución del Representante Común, conforme a lo previsto a continuación:

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

#### ***“1. DEFINICIONES.***

##### ***1.1 TÉRMINOS DEFINIDOS***

*Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Fideicomiso y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente Cláusula Primera y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable, las Partes reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido en esta Cláusula:*

[...]

**“Representante Común” significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios, causahabientes o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de conformidad con el presente Fideicomiso y los Títulos, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los mencionados Tenedores, todo lo anterior en términos del Fideicomiso, los Títulos, la LMV y demás disposiciones aplicables.”**

(b) Se modifica la Cláusula Tercera del Contrato de Fideicomiso, a efecto de modificar el texto resaltado en negritas y subrayado, en los siguientes términos:

### **“3. PARTES DEL FIDEICOMISO.**

Son Partes en el presente Fideicomiso las siguientes:

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

Fiduciario: **CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple).**

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

**Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios, causahabientes permitidos.**

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

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

(c) Se modifica la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso, a efecto de modificar el texto resaltado en negritas y subrayado, en los siguientes términos:

### **16. REPRESENTANTE COMÚN.**

**16.1 NOMBRAMIENTO**

*Para los efectos de lo previsto en el artículo 216 de la LGTOC, se designa a **Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero**, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.”*

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

**24. MISCELÁNEOS**

[...]

**24.6 NOTIFICACIONES.**

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

**Fideicomitente:**

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

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

Atención: Rafael Díaz Guerrero

Correo Electrónico: [rdiaz@artha.com.mx](mailto:rdiaz@artha.com.mx)

Teléfono: (52 55) 5081 1476

**Fiduciario:**

*CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple)*

*Dirección: Plaza Campos Elíseos 1 esquina Mariano Escobedo, Rincón del Bosque, Bosque de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, C.P. 11580, Ciudad de México.*

*Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso F/00964*

*Correo Electrónico: [instruccionesmexico@cibanco.com](mailto:instruccionesmexico@cibanco.com); [nserrano@cibanco.com](mailto:nserrano@cibanco.com)*

*Teléfono: (52 55) 5063 3900*

*Fax: (52 55) 5063 3939*

**Representante Común:**

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

*Dirección: Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Col. Juárez, Alc. Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, México*

*Atención: Claudia B. Zermeño Inclán / Alejandra Tapia Jiménez / Luis Ángel Severo Trejo*

*Correo Electrónico: [czermeno@monex.com.mx](mailto:czermeno@monex.com.mx); [altapia@monex.com.mx](mailto:altapia@monex.com.mx); [laseverot@monex.com.mx](mailto:laseverot@monex.com.mx)*

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

*Las Partes se obligan a notificarse recíprocamente por escrito cualquier cambio de domicilio, y de no hacerlo, toda comunicación dirigida al último domicilio indicado surtirá todos sus efectos legales.*

(e) Se modifica y sustituye en su integridad el Anexo "D" del Contrato de Fideicomiso relativo a los Honorarios del Representante Común, a efecto de quedar redactado en los términos del **Anexo C** adjunto al presente Convenio Modificatorio.

Las Partes reconocen y confirman que las únicas modificaciones al Contrato de Fideicomiso son aquellas que derivan o resultan de las disposiciones previstas en los incisos del (a) al (e) anteriores, ratificando al efecto todos y cada uno de los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y sus Anexos (según el mismo se modifica en los términos de este Convenio Modificatorio), mismos que continuarán surtiendo plenos efectos.

El Contrato de Fideicomiso, según el mismo se modifica en los términos de este Convenio, representa el acuerdo final y total de las Partes. Cualquier referencia al “Contrato de Fideicomiso”, al “Fideicomiso” o cualquier otro similar en cualquiera de los Documentos de la Operación, se entenderá hecha al Contrato de Fideicomiso Modificado, el cual constituirá un Documento de la Operación para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

**TERCERA. AUSENCIA DE NOVACIÓN.**

La celebración de este Convenio Modificatorio no implica novación, modificación o pago de las obligaciones establecidas para cada una de las Partes en el Contrato de Fideicomiso (según el mismo se modifica en los términos previstos en la Cláusula Segunda del presente Convenio), incluyendo sus anexos y/o modificaciones.

**CUARTA. RATIFICACIÓN ANTE NOTARIO PÚBLICO.**

Las Partes convienen ratificar las firmas de este Convenio Modificatorio ante fedatario público.

**QUINTA. ENCABEZADOS.**

Las Partes convienen en que los encabezados de cada una de las Cláusulas del presente Convenio son únicamente para fines de referencia y no afectarán el significado o interpretación del mismo.

**SEXTA. AVISOS Y NOTIFICACIONES.**

Todos los avisos y demás comunicaciones que deban ser entregadas de conformidad con este Convenio serán entregados a cada Parte en los domicilios y en la forma establecidos en la Cláusula 24.6 del Contrato de Fideicomiso, que por medio de este Convenio se modifican.

**SÉPTIMA. GASTOS Y COSTOS.**

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en este acto conviene pagar todos los gastos y costos, así como cualesquiera derechos, incluyendo aquellos honorarios de fedatarios públicos y asesores legales, que se generen con motivo de la preparación, celebración e inscripción de este Convenio Modificatorio o las operaciones contempladas en el mismo.



**OCTAVA. INDEPENDENCIA Y DIVISIBILIDAD DE LAS ESTIPULACIONES.**

En caso de que cualquiera de las estipulaciones o disposiciones contenidas en el presente Convenio Modificatorio fuere declarada inválida, ilegal, ilícita, inexigible o inejecutable por una autoridad competente, dicha estipulación o disposición será considerada e interpretada en forma separada de las demás aquí contenidas, por lo que la validez y efectividad de las demás disposiciones del presente Convenio y/o el Contrato de Fideicomiso Modificado no se verán afectadas en forma alguna. La declaración de nulidad respecto de alguna disposición del presente Convenio por cualquier autoridad competente en alguna jurisdicción específica, no invalidará o tendrá por efecto volver ineficaz o inejecutable dicha disposición en cualquier otra jurisdicción.

**NOVENA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN.**

Este Convenio Modificatorio será regido e interpretado de conformidad con la legislación aplicable en México.

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

---

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

---

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

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

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

### **Periodo de Desinversión**

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

---

### **Valuación:**

---

Se anexa carta de valuador independiente, 414 Capital, al 31 de diciembre de 2023.



#### Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2023

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

#### Artha Desarrolladora

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

#### Antecedentes de la valuación

- El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. ("Artha") colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00964 por un monto inicial de MXN 754 mm (de los cuales MXN 553 mm fueron destinados a la Serie "A"), y tres emisiones subsecuentes para la Serie "B": el 16 de julio de 2014 por MXN 415 mm, el 25 de noviembre de 2014 MXN 415 mm y el 15 de abril de 2015 por MXN 391 mm
  - El objetivo de los CKDs es invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por Artha en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

#### Conclusión de valor<sup>1</sup>

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup>	MXN 45,389.346975
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup>	MXN 45,389.346975

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

414 Capital

## Resumen de Valuación

### Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2023, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 45,389.35 (cuarenta y cinco mil trescientos ochenta y nueve 35/100 MXN)

### Resumen de valuación

Inversiones permanentes		Total
Valor en libros		1,092,183,202.00
Valor ajustado		1,092,183,202.00

Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	45,389.346975	5,529	250,957,699.43
Valor ajustado	45,389.346975	5,529	250,957,699.43

Valor justo por certificado - Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> MXN 45,389.346975

Valor justo por certificado - Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> MXN 45,389.346975

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

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	188,706	F Obligaciones en op. de bursatilización	1,744,092,789
F Inversión en valores disponibles para la venta	159,522	F Proveedores	148,705,321
A Inversiones permanentes	1,092,183,202		

		Patrimonio	(800,266,680)
<b>Total activos</b>	<b>1,092,531,430</b>	<b>Total Pasivo y patrimonio</b>	<b>1,092,531,430</b>

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

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,092,183,202.00	45,389.346975	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,146,792,362.10	48,015.544844	+5.79%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,037,574,041.90	42,763.149107	-5.79%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	1,256,010,682.30	53,267.940581	+17.36%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	928,355,721.70	37,510.753369	-17.36%

### Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado <sup>2</sup>	Patrimonio
Trimestre actual	2023.Q4	5,529	45,389.346975	250,957,699.43
Trimestre Previo 1	2023.Q3	5,529	\$1,290.822370	283,586,956.88
Trimestre Previo 2	2023.Q2	5,529	53,265.171691	294,503,134.28
Trimestre Previo 3	2023.Q1	5,529	55,909.104863	309,121,440.79

## Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

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

Inversión <sup>1</sup>	Categoría	Ubicación	Monto <sup>2</sup>	Metodología de valuación <sup>3</sup>
<b>1T 2014</b>				
Terrazas Arenal	Comercial	Ciudad de México	No divulgado	Ingresos
Terrazas Azcapotzalco	Comercial	Ciudad de México	No divulgado	Desinvertido
Terrazas Kukulcán	Comercial	Mérida, Yucatán	No divulgado	Desinvertido
<b>2T 2014</b>				
Villa del Mar	Urbanización	Veracruz	No divulgado	Mercado
Grand Hyatt Playa	Hotelero	Playa del Carmen, Quintana Roo	No divulgado	Ingresos
Urbana	Urbanización	Tijuana, Baja California	No divulgado	Desinvertido
<b>4T 2014</b>				
Ventura	Comercial	Estado de México	No divulgado	Ingresos

## Metodologías de Valuación Aplicables

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

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 <sup>3</sup>	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valorar los activos</li> <li>■ La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo con la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos</li> <li>■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos</li> </ul>
Enfoque de ingresos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)</li> <li>■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio</li> </ul>
Enfoque de costos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos</li> <li>■ La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo</li> </ul>

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

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

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

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

## Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
  - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el Accounting Standards Codification ("ASC") Topic 820 publicada por el Financial Accounting Standards Board ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS, el valor razonable de cualquier activo se calcula con base en información que se puede clasificar en tres niveles (variables)
  - Las variables de primer nivel son precios de activos dentro del mercado parecidos al activo que está siendo valuado
  - Las variables de segundo nivel son aquellas distintas a los precios de los activos mencionados anteriormente que son observables directa e indirectamente
  - Las variables de tercer nivel son aquellas no observables que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Adicionalmente a la presente, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido un reporte confidencial detallado de la valuación realizada para el presente ejercicio

## Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
  - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio:	Favor de referirse a la portada del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Metodología(s) aplicada(s):	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte

- 414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")



## Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2<sup>o</sup> y N Bis 5<sup>o</sup> se menciona lo siguiente:
  - "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente, se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables."
- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:
  - La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
  - La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/00964 desde el año 2015
  - 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
  - Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación Financial Modeling & Valuation Analyst ("FMVA") otorgada por el Corporate Finance Institute ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
  - 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
  - Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los International Private Equity and Venture Capital ("IPEV") Valuation Guidelines. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados



### Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2023

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

#### Artha Desarrolladora

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

#### Antecedentes de la valuación

- El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. ("Artha") colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00964 por un monto inicial de MXN 754 mm (de los cuales MXN 553 mm fueron destinados a la Serie "A"), y tres emisiones subsecuentes para la Serie "B"; el 16 de julio de 2014 por MXN 415 mm, el 25 de noviembre de 2014 MXN 415 mm y el 15 de abril de 2015 por MXN 391 mm
  - El objetivo de los CKDs es invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por Artha en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

#### Conclusión de valor<sup>1</sup>

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup>	MXN 11,699.905599
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup>	MXN 11,699.905599

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

414 Capital

## Resumen de Valuación

### Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2023, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 11,699.91 (once mil seiscientos noventa y nueve 91/100 MXN)

### Resumen de valuación

Inversiones permanentes		Total
Valor en libros		1,092,183,202.00
Valor ajustado		1,092,183,202.00

Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	11,699.905599	59,220	692,868,409.57
Valor ajustado	11,699.905599	59,220	692,868,409.57

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> MXN 11,699.905599

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> MXN 11,699.905599

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

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	188,706	F Obligaciones en op. de burSATilización	1,744,092,789
F Inversión en valores disponibles para la venta	159,522	F Proveedores	148,705,321
A Inversiones permanentes	1,092,183,202		

		Patrimonio	(800,266,680)
<b>Total activos</b>	<b>1,092,531,430</b>	<b>Total Pasivo y patrimonio</b>	<b>1,092,531,430</b>

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

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,092,183,202.00	11,699.905599	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,146,792,362.10	12,376.854469	+5.79%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,037,574,041.90	11,022.956729	-5.79%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	1,256,010,682.30	13,730.752209	+17.36%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	928,355,721.70	9,649.058989	-17.36%

### Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado <sup>2</sup>	Patrimonio
Trimestre actual	2023.G4	59,220	11,699.905599	692,868,409.57
Trimestre Previo 1	2023.G3	59,220	13,221.115081	782,954,435.12
Trimestre Previo 2	2023.G2	59,220	13,730.038479	813,092,878.72
Trimestre Previo 3	2023.G1	59,220	14,411.558936	853,452,920.21

## Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

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

Inversión <sup>1</sup>	Categoría	Ubicación	Monlo <sup>2</sup>	Metodología de valuación <sup>3</sup>
<b>1T 2014</b>				
Terrazas Arenal	Comercial	Ciudad de México	No divulgado	Ingresos
Terrazas Azcapotzalco	Comercial	Ciudad de México	No divulgado	Desinvertido
Terrazas Kukulcán	Comercial	Mérida, Yucatán	No divulgado	Desinvertido
<b>2T 2014</b>				
Villa del Mar	Urbanización	Veracruz	No divulgado	Mercado
Grand Hyatt Playa	Hotelería	Playa del Carmen, Quintana Roo	No divulgado	Ingresos
Urbana	Urbanización	Tijuana, Baja California	No divulgado	Desinvertido
<b>4T 2014</b>				
Ventura	Comercial	Estado de México	No divulgado	Ingresos

## Metodologías de Valuación Aplicables

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

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 <sup>3</sup>	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valorar los activos</li> <li>■ La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo con la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos</li> <li>■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos</li> </ul>
Enfoque de ingresos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)</li> <li>■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio</li> </ul>
Enfoque de costos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos</li> <li>■ La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo</li> </ul>

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

## Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
  - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el Accounting Standards Codification ("ASC") Topic 820 publicada por el Financial Accounting Standards Board ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS, el valor razonable de cualquier activo se calcula con base en información que se puede clasificar en tres niveles (variables)
  - Las variables de primer nivel son precios de activos dentro del mercado parecidos al activo que está siendo valuado
  - Las variables de segundo nivel son aquellas distintas a los precios de los activos mencionados anteriormente que son observables directa e indirectamente
  - Las variables de tercer nivel son aquellas no observables que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Adicionalmente a la presente, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido un reporte confidencial detallado de la valuación realizada para el presente ejercicio



## Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
  - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio:	Favor de referirse a la portada del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Metodología(s) aplicada(s):	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte

- 414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

## Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2<sup>a</sup> y N Bis 5<sup>a</sup> se menciona lo siguiente:
  - "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente, se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables."
- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:
  - La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
  - La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/00964 desde el año 2015
  - 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
  - Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
  - 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
  - Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados



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

---

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

Durante el 01 de enero al 31 de diciembre de 2023 se generaron comisiones al Administrador por un importe de \$28,610,313, a la fecha no se han realizado pagos por concepto de comisiones.

---

## **Información relevante del periodo**

---

### **10 de octubre de 2023. Vencimiento**

El fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de los denominados certificados de capital de desarrollo No. F/00964 serie A y serie B, con clave de pizarra ARTCK 13 y ARTCK 13 – 2 respectivamente, en lo sucesivo (el “Fideicomiso”) informa al Público Inversionista lo siguiente: Cualquier término utilizado con mayúscula inicial en el presente y no definido en la misma tendrá el significado que se le atribuye en el Fideicomiso. El certificado de capital de desarrollo Fideicomiso en cuestión está programado para llegar a su Fecha de vencimiento el día 11 de octubre de 2023. Aunque el certificado de capital de desarrollo llegará a su Fecha de vencimiento, el Patrimonio del Fideicomiso continuará respaldado por el propio contrato, para seguridad y protección de sus inversiones mientras trabajamos en un plan de monetización del Patrimonio

del Fideicomiso, el cual implica la inversión en 5 proyectos inmobiliarios y será presentado y discutido en una próxima Asamblea de Tenedores donde se tomarán decisiones importantes para el futuro del portafolio.

---

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

---

No aplica.

---

### **Asambleas generales de tenedores**

---

Durante el ejercicio comprendido del 1 de enero de 2023 a la fecha de presentación del presente reporte anual, se celebró una Asamblea de Tenedores el 7 de diciembre de 2023. Quorum de instalación: 58.26% (cincuenta y ocho punto veintiséis por ciento).

#### **Orden del día**

- I. Dispensas respecto a diversas secciones del Título y sus correlativos en los demás Documentos de la Operación, incluyendo sin limitar, lo dispuesto respecto de: a) Fecha de Vencimiento y b) Asambleas de Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto.
- II. Propuesta, discusión y en su caso aprobación para llevar a cabo la Desinversión del proyecto denominado Grand Hyatt. Acciones y resoluciones al respecto.
- III. Informe, discusión y en su caso aprobación del plan de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
- IV. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de la Comisión Anual del Administrador. Acciones y resoluciones al respecto.

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

### Acuerdos

Derivado de que no se contó con el número de certificados bursátiles requeridos para la instalación del primer punto del orden del día, la Asamblea no desahogó el referido punto del orden del día.

**PRIMERO.** Se aprueba llevar a cabo llevar a cabo la Desinversión del proyecto denominado Grand Hyatt, en los términos que fue presentado por el Administrador a la Asamblea.

**SEGUNDO.** Se toma de conocimiento del plan de desinversión presentado por el Administrador, en los términos que el mismo fue presentado a la Asamblea.

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

**CUARTO.** Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, Mariel Martínez Chávez, Jesús Abraham Cantú Orozco, Claudia Alicia García Ramírez, Luis Ángel Severo Trejo, Mariana Barranco Escobar, Elizabeth Estrada Linares o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier autoridad o tercero

---

### Audidores externos de la estructura de la operación

---

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

Con fecha 24 de enero de 2023, se designó al despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como Auditor Externo del Fideicomiso, quien cumple con los requisitos que indica la Circular Única de Auditoría Externa.

Durante los últimos tres ejercicios con la finalidad de no afectar la independencia de la participación de los socios de auditoria la rotación fue de la siguiente manera:

Ejercicio 2019 el C. P. C. Jorge Adrian Ramirez Soriano (DTT)

Ejercicio 2020 el C. P. C. Francisco Javier Pineda Martínez (DTT)

Ejercicio 2021 el C.P.C. Omar Buendía (KPMG)

Ejercicio 2022 el C.P.C. Omar Buendía (KPMG)

Ejercicio 2023 el C.P.C. Omar Buendía (KPMG)

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 no se tiene una opinión adicional de un experto independiente referente a los requisitos y características de la operación de la emisora.

---

## **Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:**

---

No existen operaciones con partes relacionadas ni conflictos de interés.



## [420000-NBIS2] La fideicomitente

### Historia y desarrollo de la fideicomitente:

---

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

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

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

El 11 de octubre de 2013, el Fideicomiso F/00964 colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el “CKD”) por un Monto de la Emisión Inicial de \$754 millones de pesos (de los cuales \$553 millones de pesos corresponden a la Serie “A”, y mediante tres emisiones subsecuentes de la Serie “B”, las siguientes cantidades, en las siguientes fechas: el 16 de julio de 2014 por \$415 millones de pesos, el 25 de noviembre de 2014 por \$415 millones de pesos y el 15 de abril de 2015 por \$391 millones de pesos.

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

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

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

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

---

### **Actividad Principal:**

---

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

---

### **Canales de distribución:**

---

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

---

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

---

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

---

### **Principales clientes:**

---



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

---

### **Legislación aplicable y situación tributaria:**

---

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

---

### **Recursos humanos:**

---

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

---

## **Desempeño ambiental:**

---

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

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

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

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

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

---

## Información de mercado:

---

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

- (i) los fondos destinados a su originación, adquisición, regularización, diseño, desarrollo, urbanización, construcción, mantenimiento, operación, administración, renovación, expansión, financiamiento, comercialización, arrendamiento y/o venta;
- (ii) los fondos para la búsqueda, investigación, evaluación legal y financiera, habilitación y obtención de permisos;
- (iii) los fondos para todo tipo de estudios técnicos, incluyendo financieros, ambientales, de mercado y de planeación urbanística;

- (iv) los fondos relacionados con la administración, operación, arrendamiento u otorgamiento del uso o goce de los Proyectos o una parte de los mismos;
- (v) los fondos relacionados con la Desinversión, venta, enajenación, cesión onerosa, transferencia, Desinversión, amortización y/o cualquier otra forma de liquidación de los Proyectos, los cuales tendrán que ser en todo caso en condiciones de mercado;
- (vi) Gastos administrativos (incluyendo personal, asesores y sistemas, entre otros) de los Vehículos de Inversión.

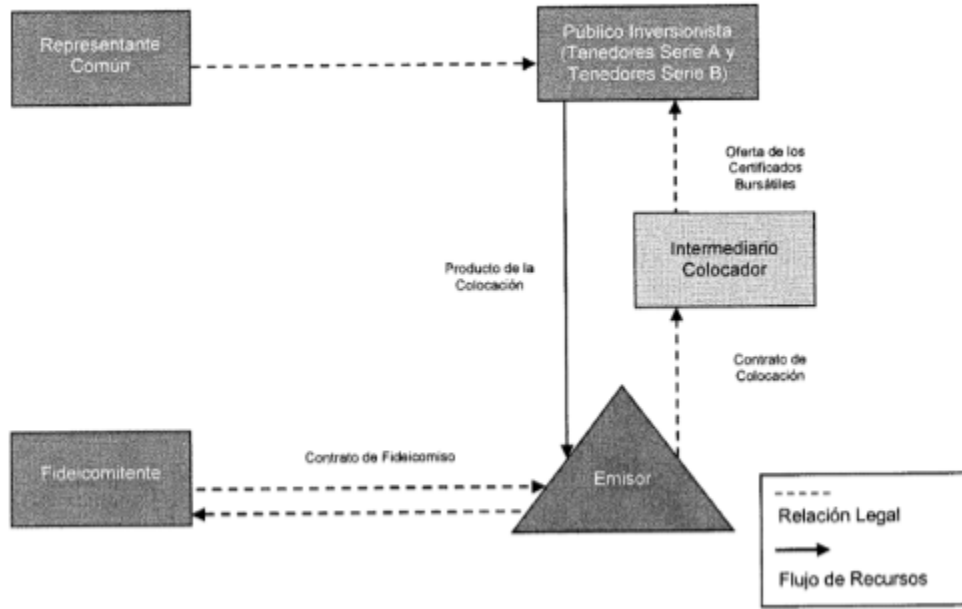
---

## **Estructura corporativa:**

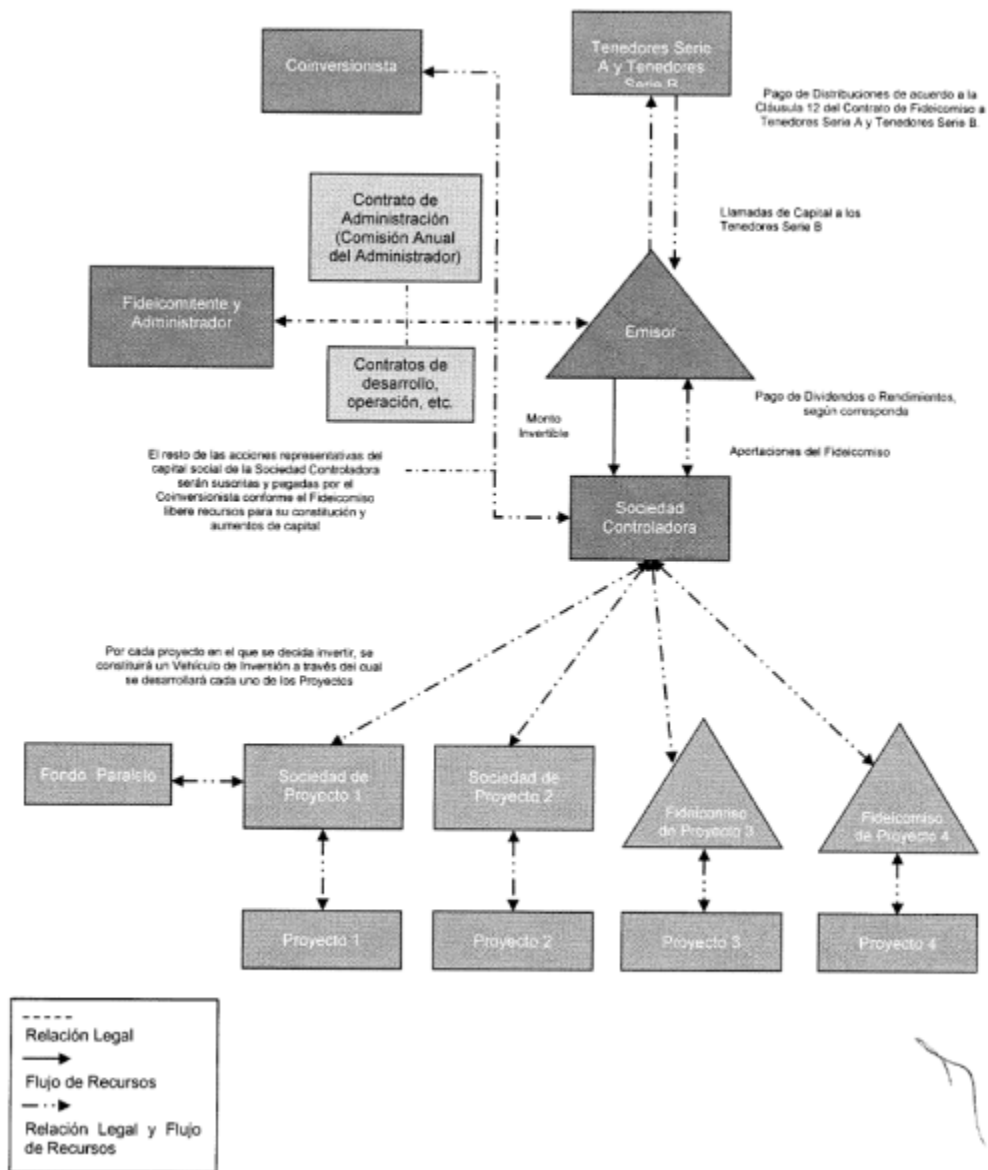
---

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

(a) Al momento de la Emisión Inicial



(b) Durante a vida de la Emisión



---

**Descripción de los principales activos:**

---

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

---

**Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:**

---

El Fideicomitente durante el ejercicio 2023 no presenta procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

---

**Acciones representativas del capital social:**

---

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

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 la estructura del capital social de la Fideicomitente no tuvo cambios.

---

### Dividendos:

---

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

---

### Reestructuraciones societarias, en su caso.:

---



El Fideicomitente no realizado reestructuración alguna durante el periodo reportado.

---

## **Administradores y tenedores de los certificados:**

---

Los socios fundadores de Artha cuentan con más de 50 años de experiencia tanto en el sector inmobiliario como en el sector financiero. Durante los últimos 20 años, el equipo de Artha ha comprado y exitosamente vendido más de 30 Terrenos, en 10 diferentes estados de la República Mexicana, alcanzando un retorno promedio de 33%. El prestigio y reconocimiento en el mercado del equipo de Artha lo posicionan como un jugador clave en el sector resultando en una alta capacidad de originación de Proyectos.

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

#### **Germán Ahumada Alduncin**

Germán Ahumada Alduncin se ha especializado en los últimos 21 años en la planeación estratégica y operación del sector inmobiliario, con un amplio conocimiento del mercado a nivel nacional e internacional, incluyendo el sector público y privado. Ocupó la posición de Director General Adjunto de Consorcio ARA hasta febrero de 2009. Desde 1994 ostentó varios cargos en Consorcio ARA, tanto operativos como en áreas corporativas, estando involucrado desde la planeación estratégica, adquisición de tierra, planeación de Proyectos, administración de la construcción, ventas, escrituración y proceso de postventa. Lideró la implementación de las políticas y procedimientos de toda la empresa con la que ha regido su estrategia corporativa y de operación. Es consejero de BBVA Bancomer desde el 2004, fue presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios de la República Mexicana (A.D.I), Vicepresidente de la Cámara Nacional de la Vivienda (CANADEVI) y Vicepresidente del Urban Land Institute (ULI). Germán obtuvo la maestría en alta dirección del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (AD2), tiene estudios de postgrado en

administración de Wharton School of Management de la Universidad de Pensilvania y de Stanford University.

### **Carlos Gutiérrez Andreassen**

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

### **Rafael Díaz Guerrero**

Rafael Díaz Guerrero con 21 años de experiencia, se ha especializado en la evaluación, estructuración, adquisición y venta de Proyectos en el sector inmobiliario. Antes de ingresar a Artha Capital fue consultor Senior de SAI Consultores en el área de Banca de Inversión para el sector Inmobiliario y de Infraestructura. Participó en el diseño e implementación de instrumentos estructurados para fondos de Capital Privado y fideicomisos de inversión. Previamente fue Director de Planeación de Grupo Frisa, empresa dedicada a los sectores de vivienda, industria, comercio y turismo. Responsable de incrementar la rentabilidad, Control del flujo de Efectivo, diseño de estructuras de financiamiento y asociaciones estratégicas. Coordinador de evaluación de nuevos Proyectos y de la relación con socios “LPs”. Participó en importantes transacciones para el financiamiento, adquisición y venta del portafolio industrial de Grupo Frisa (GE Capital, Prologis y Kimco). Fue analista regional para Latinoamérica del sector cemento, vivienda y construcción en Credit Suisse y Credit Lyonnais. En Serfín como analista del mismo sector a nivel nacional recibió los siguientes reconocimientos: “Best local research” by Latin Finance, “Among the Best domestic coverage” y “Mexico’s best domestic firms” by Institutional Investors. Fue jefe de Planeación en Grupo Apasco, Analista Financiero y coordinador de las relaciones con inversionistas en Grupo ICA. Rafael es Ingeniero Civil de la Universidad La Salle y tiene una maestría de administración del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuatro grado o civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios, entre los miembros de los distintos Comités Técnicos o directivos relevantes.

Solo la Asamblea representará al conjunto de estos, sus decisiones son adoptadas, por mayoría de votos y serán válidas para todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

Los integrantes del Comité Técnico son designados por La Asamblea, así como los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% o más de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, quienes tendrán derecho a designar un miembro propietario y sus respectivos suplentes.

### Miembros del Comité Técnico

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

Comité Técnico F/00964 (ARTHCK13)					
Miembros propietarios	Germán Almada Alduncin (Presidente)	Carlos Gutiérrez Andriessen	Eugene Towle (Independiente)	Thiago Souto	Jorge Sandor Valner Watstein
Miembros suplentes	José Luis Sierra Arce	Rafael Díaz Guerrero	No aplica	León de Paul Martínez, Ana Joaquina López García y María Elena Escobar Grajeda	

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

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

El Comité de Auditoría tiene entre otras las siguientes facultades:

- Análisis y diagnóstico sobre la estructura de gobierno corporativo de la Sociedad y sus Subsidiarias.

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

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

Ahumada Alducin German		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2013-10-08		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Presidente	10 años
Información adicional		

Valner Watstein Jorge Sandor		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2021-03-26		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Independiente	3 años
Información adicional		

Gutierrez Andreassen Carlos		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario

Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2013-10-08		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro propietario	10 años
Información adicional		

Sierra Arce José Luis		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2024-04-03		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro suplente	0
Información adicional		
Suplente de German Ahumada Alduncin		

Diaz Guerrero Rafael		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2021-03-01		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro suplente	3 años
Información adicional		
Suplente de Carlos Gutiérrez Andreassen		

Souto Thiango		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2018-08-28		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro propietario	5 años
Información adicional		

de Paul Martínez León		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2018-08-28		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro suplente	5 años
Información adicional		
Suplente de Thiango Souto		

López García Ana Joaquina		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2018-08-28		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro suplente	5 años

Información adicional	
Suplente de Thiago Souto	

Escobar Grajeda María Elena		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2018-08-28		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro suplente	5 años
Información adicional		
Suplente de Thiago Souto		

Towle Wachenmein Eugene Christopher		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2018-07-03		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Miembro Independiente	5 años
Información adicional		

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 0

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 0

**Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:** 81.82

**Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:** 18.18

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** No

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Actualmente, Artha se encuentra en proceso de diseñar e implementar políticas que fomenten la equidad laboral. Dichas políticas deberán, en su caso, ser aprobadas por el Consejo de Administración de Artha. Asimismo, en su caso, se designará a los individuos cuya responsabilidad será supervisar el cumplimiento de dichas políticas.

---

## **Subcomités [Sinopsis]**

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

---

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

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

- El objeto social de la sociedad incluye, entre otras cosas:

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

- (2) la prestación de servicios de administración, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, administración de activos, la estructuración, la negociación, cierre de inversiones, realización de auditorías, análisis financieros e inmobiliarios e identificar fuentes de financiamiento para cada uno de los proyectos e inversiones en los que la sociedad participe directa o indirectamente; además la prestación de servicios de asesoría, consultoría, pago de nóminas, técnicos, contables, de correduría, asistencia técnica en material

comercial, gestión de permisos, licencias y usos de suelo, cobro de cuentas por cobrar así como cualquier otro tipo de servicio relacionado con la administración de negocios, celebrar contratos con terceros así como el subcontratar dichos servicios de administración, ya sea a nombre propio o de sus clientes, según sea necesario o conveniente para dar cumplimiento al objeto social,

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

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

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

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

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

- Las convocatorias para asambleas de accionistas deberán ser hechas por el Secretario del Consejo de Administración o el Administrador Único, o por el o los Comisarios. Cualquier accionista o grupo de accionistas que representen por lo menos el treinta y tres por ciento del capital social podrán pedir por escrito, en cualquier momento, que el Consejo de Administración, el Administrador Único o el Comisario



convoquen a una asamblea de accionistas para discutir los asuntos que especifiquen en su solicitud. Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el artículo ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si no se hiciese la convocatoria dentro de los quince días siguientes a la fecha de solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Sociedad, lo hará a petición de cualquier accionista interesado, quien deberá exhibir sus acciones con este objeto. Si en una asamblea general ordinaria o extraordinaria estuvieran reunidos todos los accionistas, dicha asamblea podrá resolver sobre asuntos de cualquier naturaleza y aún sobre aquellos no contenidos en el orden del día respectivo.

- Las asambleas generales ordinarias de accionistas se celebrarán por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social, y cuando sea convocada para tratar alguno de los asuntos de su competencia. La asamblea extraordinaria se reunirá cuando sea convocada para tratar alguno de los asuntos de su competencia.
- Para que una asamblea ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera o ulterior convocatoria, deberá estar representada la mitad del capital social, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mayoría de las acciones presentes. Para que una asamblea extraordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera o ulterior convocatoria, deberá estar representado el setenta y cinco por ciento de las acciones con derecho de voto, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mitad de las acciones en que se divida el capital social. No obstante, lo anterior, podrán adoptarse resoluciones fuera de asamblea por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad de las acciones en que se divida el capital social o de la clase de acciones de que se trate, en su caso, y dichas resoluciones tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea general o especial, respectivamente, siempre que se confirmen por escrito. El documento en el que conste la confirmación escrita deberá ser enviado al secretario de la Sociedad, quién transcribirá las resoluciones respectivas en el libro de actas correspondiente, indicando que dichas resoluciones fueron adoptadas de conformidad con estos estatutos.
- La dirección y administración de los negocios y bienes de la Sociedad estarán confiadas a un Consejo de Administración, o a un Administrador Único, según lo determine la asamblea de accionistas.
- Los miembros del Consejo de Administración o el Administrador Único podrán ser o no accionistas; durarán en su cargo un año, pero continuarán en su desempeño hasta que las personas designadas para substituirlos tomen posesión; podrán ser reelectos y recibirán las remuneraciones que determine la asamblea ordinaria de accionistas. En caso de que la administración de la Sociedad sea confiada en un Consejo de Administración, éste estará integrado por un mínimo de dos (2) y un máximo de cuatro (4) miembros, en el entendido de que cada accionista o grupo de accionistas tendrá derecho a designar un consejero por cada veinticinco por ciento (25%) de acciones con derecho de voto de que sea titular.

- El Consejo de Administración podrá delegar sus facultades en uno o más comités, que se conducirán en la forma señalada por el propio Consejo y los estatutos. Los comités asistirán y apoyarán al Consejo de Administración a través de reportes frecuentes, directos y detallados respecto de la operación, administración y desempeño de la Sociedad.
- El Consejo de Administración se encuentra integrado por el señor Germán Ahumada Alduncin (presidente) y el señor Carlos Gutiérrez Andreassen (miembro).

---

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

---

El despacho SE y Asociados, S.C., nuestro auditor externo el C.P.C. Alejandro Sanchez Inzunza llevó a cabo un dictamen respecto de los estados financieros del Administrador, correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2023, 2022, y 2021.

Política sobre la designación y seguimiento de auditorías externas.

### **ANALISIS DE SERVICIOS DE CONTRATACIÓN:**

Previo a la contratación del Despacho de Auditoría Externa, El Comité de Auditoría “EL Comité”, revisará las características de los servicios de auditoría, los cuales pueden ser originados por obligaciones contraídas por la participación en el fideicomiso emisor número F00964 (“El Fideicomiso”), bancos, fiscales u otras obligaciones contraídas por la Sociedad.

## PROCESO DE SELECCIÓN

Una vez identificada la obligación a cumplir serán solicitadas tres cotizaciones de firmas reconocidas en el ámbito contable y de auditoría llenando el expediente con los siguientes documentos:

- Acta constitutiva
- Currículum de servicios prestados en los últimos 3 años
- Currículum de los socios del despacho
- Afiliación al colegio de contadores públicos
- Cedula profesional del representante de la compañía
- Declaración de los últimos 3 años
- Formato 32D de opinión fiscal de cumplimiento
- Registro federal del contribuyente RFC.
- Propuesta económica y técnica sobre los servicios a presentar, auditoría de estados financieros básicos y sus notas, así como recomendaciones de mejores prácticas y análisis de nuevas normas de información financiera que entrarán en vigor en los próximos años.
- Declaración que ningún miembro de la firma de auditores tiene ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Sociedad.
- Convenio de confidencialidad con la Sociedad.

Una vez obtenida la información el comité de auditoría realizará el cuadro comparativo sobre las propuestas económicas y técnicas el cuadro comparativo tendrá como función lo siguiente:

- Análisis técnico
  - El despacho deberá tener como mínimo 3 años de experiencia en revisiones relacionadas con el giro de la compañía
  - Deberá de estar inscrito en el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP).
  - Deberá contar con la certificación para dictaminar otorgada por el IMCP.
  - Deberá demostrar que cumple con la norma de educación continua establecida por el IMCP establecido según del nivel de jerarquía más alto al más bajo según sea el caso del equipo de trabajo.
  - La realización del trabajo de auditoría se deberá apegar a las Normas Internacionales de Auditoría ( NIA ) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) a través de la Junta Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento (IAASB).
  - EL despacho deberá estar al corriente en su pago de impuestos.

El área legal realizará el análisis de cumplimiento legal tomando en consideración penas convencionales, el convenio de Confidencialidad, características de cumplimiento de contraprestación, fianzas y salvaguarda de los intereses de la sociedad en casos de recesión de contrato, así como contingencias laborales.

- **Análisis de independencia**  
Ningún miembro del equipo deberá tener relación consanguínea o relación que represente influencia o comprometa la toma imparcial de decisiones de la Sociedad.
- **Análisis económico**, los importes de los servicios estarán sujetos al tabulador de servicios profesionales establecidos con un análisis previo de 3 propuestas de distintos despachos sujetos al proceso de selección.

Una vez realizado el análisis de propuestas el comité en conjunto con el área legal y contraloría presentaran a al Consejo de Administración “EL Consejo” el resultado del análisis de las propuestas económicas y técnicas sujetas a autorización.

Tomando en cuenta el análisis de y el fallo del Consejo basado en los análisis previos designarán al auditor externo para el ejercicio que le compete.

### **Contratación de servicios de auditoría**

El área legal perfeccionara la propuesta económica en conjunto con el auditor designado para obtener el convenio definitivo para prestación de servicios de auditoría.

El Comité deberá responsabilizarse de las relaciones entre la sociedad y el auditor externo, en todos sus aspectos (alcance, contrato, honorarios). Para ello, es necesario que exista entre el Comité y el auditor externo una interlocución continuada y profesional.

### **Seguimiento del proceso de ejecución de trabajos**

Con carácter previo al inicio de la auditoría: el auditor deber informar puntualmente al Comité sobre todas las normas y

prácticas contables que la Administración de la compañía (“Administración”) ha decidido utilizar en la elaboración de la información financiera, así como, en su caso, del uso alternativo de normas contables debidamente debatidas con los correspondientes Directivos de la sociedad.

Durante el desarrollo del proceso de auditoría: el Comité actúa como “intermediario” entre el auditor y los ejecutivos cuyas actividades se auditan, sobre todo para el caso en que se detecten por el auditor comportamientos atípicos o existan diferencias sustanciales entre ambas partes.

La Dirección de la Sociedad comunicará al Comité de Auditoría cualquier aspecto significativo que se haya discutido en relación con la designación inicial o con la renovación del contrato con el auditor externo.

El auditor externo enviará anualmente una carta de encargo al Comité de Auditoría en la que, describirá el objetivo de la auditoría, las responsabilidades del auditor y las responsabilidades de la Dirección.

El Comité de Auditoría comunicará al auditor externo cualquier aspecto relevante detectado en relación con la contabilidad o la auditoría.

El auditor externo deberá facilitar al Comité de Auditoría un resumen de la estrategia de auditoría, incluidos los riesgos significativos, si son necesarios especialistas en la auditoría y un calendario de realización de la misma

El auditor discutirá con el Comité de Auditoría los juicios realizados acerca de la calidad, y no la mera aceptabilidad de los principios contables de la sociedad. Debe valorar si se han realizado los desgloses pertinentes y si éstos facilitan la comprensión de los estados financieros al inversor.

El auditor comprobará que la Dirección ha comunicado la aplicación anticipada sobre las adecuaciones a las normas contables o normativas que aún no son efectivas, pero, que tras su adopción, pueden afectar significativamente a la información financiera de la sociedad.

El auditor externo ha de comunicar al Comité de Auditoría las consultas externas que haya realizado sobre cuestiones contables significativas, a fin de informarle sobre operaciones complejas, de alto riesgo o controvertidas.

El auditor externo ha de informar al Comité de Auditoría sobre hipótesis significativas utilizadas por la Dirección en estimaciones contables críticas con un grado elevado de incertidumbre, así como cambios significativos en las mismas. Los errores o irregularidades corregidos y los no corregidos; las dificultades encontradas en el transcurso de la auditoría.

Las comunicaciones que ha de realizar el auditor externo podrán ser orales o escritas, formarán parte de la auditoría y deberán de realizarse con anterioridad a la presentación del informe de auditoría

El auditor externo deberá evaluar si las relaciones bidireccionales con el Comité de Auditoría han sido adecuadas, en caso de entender que las mismas no han sido adecuadas, deberá debatir la cuestión con el Consejo de Administración.

EL Comité revisará el plan de Auditoría Externa y el contrato de servicios, así como honorarios buscando la aprobación del consejo de administración.

EL Comité revisará el informe del auditor externo, en la auditoría preliminar y final, así como además de dar seguimiento y evaluar su desempeño, así como analizar las opiniones o reportes que el auditor externo elabore y suscriba.

El Comité aprobará cualquier relación adicional con el auditor externo no relacionada con la auditoría.

EL comité revisara el plan de acción que contenga las medidas preventivas y correctivas que atiendan las observaciones del Auditor Externo, indicando el plazo de cumplimiento,

**Causales de separación de auditor externo con la Sociedad por separación con respecto de prestación de servicios:**

- No llevar una rotación del equipo clave durante más de 5 años
- Perder el registro de certificación emitido por el Colegio de contadores públicos
- Incumplir con los reportes establecidos en la propuesta laboral
- Incumplir con las obligaciones establecidas en México

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

---

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomitente no tiene conocimiento de conflictos de interés u operaciones con personas relacionadas relevantes.

---

## **[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso**

### **Información financiera seleccionada del fideicomiso:**

---

A continuación, se describe información Financiera al cierre del periodo reportado 2023

---

### **Balance y resultados del fideicomiso**

---



	2023	2022	2021
<b>Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964</b>			
<b>Estados separados de posición financiera</b>			
<i>Por los años terminado al 31 de diciembre 2023, 2022 Y 2021</i>			
<i>(En miles de pesos)</i>			
<b>Activo</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 348	\$ 287	\$ 284
Inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	1,092,183	1,341,885	1,470,560
	<u>1,092,531</u>	<u>1,342,172</u>	<u>1,470,844</u>
<b>Pasivo y activos netos atribuibles a los fideicomisarios</b>			
Cuenta por pagar por comisiones de administración y otros pasivos	148,705	118,684	87,348
Total de pasivo	<u>148,705</u>	<u>118,684</u>	<u>87,348</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	<u>943,826</u>	<u>1,223,488</u>	<u>1,383,496</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,092,531</u>	<u>1,342,172</u>	<u>1,470,844</u>

	2023	2022	2021
<b>Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964</b>			
<b>Estados separados de resultados</b>			
<i>Por los años terminado al 31 de diciembre 2023, 2022 Y 2021</i>			
<i>(En miles de pesos)</i>			
Pérdida en inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	\$ (246,175)	\$ (125,345)	\$ 161,391
Intereses a favor	15	15	28
Otros ingresos	74		
Gastos de administración:			
Honorarios del administrador	(28,611)	(31,211)	(31,211)
Otros gastos	(4,965)	(3,468)	(4,291)
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	<u>\$ (279,662)</u>	<u>\$ (160,009)</u>	<u>\$ 125,917</u>

## Origen y aplicación de recursos

	2023	2022	2021
<b>Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964</b>			
<b>Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios</b>			
<i>Por los años terminado al 31 de diciembre</i>			
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al inicio de año	\$ 1,223,488	\$ 1,383,497	1,257,578
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	(279,662)	(160,009)	125,917
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al final del año	943,826	1,223,488	1,383,497

	2023	2022	2021
<b>Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964</b>			
<b>Estados separados de flujos de efectivo</b>			
<i>Por los años terminado al 31 de diciembre 2023, 2022 Y 2021</i>			
<i>(En miles de pesos)</i>			
Actividades de operación:			
Decremento en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ (279,662) \$	(160,009) \$	(160,009)
Ajustes por:			
Intereses ganados	(15)	(15)	(15)
Pérdida en inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	246,175	125,345	125,345
Subtotal	(33,502)	(34,679)	(34,679)
Desinversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable	3,527	3,330	3,330
Cuentas por pagar por comisiones de administración	30,021	31,337	31,337
Intereses cobrados	15	15	15
Incremento de efectivo y equivalentes de efectivo	61	3	3
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año	287	284	284
Al fin del año	\$ 348 \$	287 \$	287

## Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados separados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Actividades de operación:		
Decremento en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ (279,662)	(160,009)
Ajustes por:		
Intereses ganados	(15)	(15)
Pérdida en inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	<u>246,175</u>	<u>125,345</u>
Subtotal	(33,502)	(34,679)
Desinversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable	3,527	3,330
Cuentas por pagar por comisiones de administración	30,021	31,337
Intereses cobrados	<u>15</u>	<u>15</u>
Incremento de efectivo y equivalentes de efectivo	61	3
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año	<u>287</u>	<u>284</u>
Al fin del año	<u>\$ 348</u>	<u>287</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.

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

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

		2023	2022	2021
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	\$	188	143	149
Inversiones en valores		160	144	135
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$</b>	<b>348</b>	<b>287</b>	<b>284</b>

## Índices y razones financieras

Período	2023	2022	2021
Índice de solvencia = Recursos / Obligaciones	1.00	1.00	1.00
Índice de productividad = Utilidad Neta / Capital Contable	N/A	N/A	N/A
Rendimiento sobre Patrimonio = (Déficit) Superávit de ingresos sobre egresos / Patrimonio	N/A	N/A	N/A

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

---

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

---

N/A, el Fideicomiso consolida toda la información respecto a sus inversiones. En el inciso 4) Información Financiera i) Balance y resultados del Fideicomiso, se desglosa la totalidad de las inversiones realizadas durante el periodo que corresponde de 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, las cuales son consideradas dentro de la información financiera del Fideicomiso.

---

**Informe de créditos relevantes del fideicomiso:**

---

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

---

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

---

El valor razonable de los Certificados Bursátiles atribuibles a los Fideicomisarios al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 se estima en \$57,089, \$74,005 y \$83,684 pesos, respectivamente, el cual se determinó con la asistencia de proveedores externos, utilizando las cotizaciones directamente observables en el mercado de los CBF que son consideradas Nivel 3 conforme a la jerarquía descrita en la nota de arriba.

Las Distribuciones del Fideicomiso y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles se realizarán exclusivamente con los bienes que integran los activos netos atribuibles a los Tenedores del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso. Los activos netos atribuibles a los Tenedores del Fideicomiso también estarán disponibles para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos obligaciones e indemnizaciones.

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

Los pagos que deban hacerse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles de conformidad con el Fideicomiso se realizarán por conducto de Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa

instrucción por escrito del Administrador) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realizará el pago en la cuenta de Indeval señale.

Con fecha del 3 de septiembre de 2014 el Fideicomiso realizó una distribución de intereses por la cantidad de \$4,132.

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

---

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

---

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

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



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

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

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

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

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

---

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

---

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

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

Política sobre la creación, mantenimiento y manejo de las Cuentas de Fideicomisos

#### GLOSARIO:

"Administrador" significa incluir nombre de su administrador. actuando en su carácter de administrador del Patrimonio del Fideicomiso.

"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso" significa este contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo.

"Fiduciario, significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso.

#### OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

Previa instrucción por escrito que reciba del Administrador deberá establecer y mantener, durante la vigencia del Contrato las cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles por series según la creación del Fideicomiso

## Proceso de creación, operación y mantenimiento de cuentas bancarias

1. El Fiduciario debe de crear este tipo de cuentas por serie según lo especifique el contrato de fideicomiso:
  - la Cuenta General;
  - la Cuenta de Reserva para Gastos;
  - la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría;
  - la Cuenta de Inversiones; y
  - la Cuenta de Distribuciones
2. El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre cada una de las Cuentas del Fideicomiso en una Institución de Crédito con las características que al efecto le instruya el Administrador o cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Contrato.
3. Al abrir las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dichas cuentas y que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones al amparo de Contrato y el Contrato de Administración.
4. Las Instituciones de Crédito en las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo y un índice de capitalización (el cual es el índice del capital neto entre los activos sujetos a riesgo totales) mayor a 10, en caso que las Instituciones de Crédito.
5. El Fiduciario deberá dar aviso al Administrador, Fideicomitente y Representante Común inmediatamente si no se cumple el punto 4 una vez que tenga conocimiento estas figuras proceder a cancelar las cuentas con dicha institución y abrir nuevas cuentas, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador instruya al Fiduciario, en la Institución de Crédito instruida.
6. Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador.

## OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR (TESORERÍA)

- Mandar por escrito al Fiduciario las cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles por series según la creación del Fideicomiso según contrato tales como:
    - la Cuenta General;
    - la Cuenta de Reserva para Gastos;
    - la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría;
    - la Cuenta de Inversiones; y
    - la Cuenta de Distribuciones
  
  - Mandar instrucción al Fiduciario mediante la cual se soliciten los accesos y/o dispositivos en favor de las personas físicas que en carácter de representantes legales y/o apoderados legales del Administrador, tendrán acceso de consulta a las Cuentas del Fideicomiso, deberá especificar respecto de cada una de ellas; (i) nombre completo; (ii) teléfono; (iii) domicilio; (iv) correo electrónico; (v) copia simple de su registro federal de contribuyentes; (vi) copia simple de su clave única de registro de población; y (vii) copia simple de su identificación oficial con firma, legible y vigente.
  
  - Cumplir con lo que marca el punto 5 de las obligaciones del Fiduciario, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha de aviso por parte de este instruir al Fiduciario de abrir en una nueva Institución de Crédito.
-

## Control Interno del fideicomiso:

---

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

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

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

El Administrador, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso deberá (i) mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables a su régimen legal; (ii) mantener vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso; y (iii) cumplir con todas las obligaciones a su cargo conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo la de conducirse con diligencia y lealtad en el desempeño de su cargo en los términos de la LMV. De igual forma, los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador no deberán de contar con antecedentes penales y deberán conducirse con diligencia y lealtad en el desempeño de su cargo en los términos de la LMV. Asimismo, durante el Periodo de Inversión los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador se obligan a dedicar el tiempo suficiente y necesario a los asuntos del Fideicomiso para cumplir con sus obligaciones y deberes como Equipo Ejecutivo del Administrador y se abstendrá de establecer fondos que representen una competencia directa al Fideicomiso, según lo determinen los Miembros Independientes del Comité Técnico.



## [426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente


### Información financiera seleccionada de la fideicomitente:



Despacho SE y Asoc. S.C.  
Contadores Públicos

ARTEHA DESARROLLADORA, S.A. DE C.V.  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(CIFRAS EN PESOS)						
ACTIVO	2023	2022	PASIVO	2023	2022	
<b>ACTIVO CORTO PLAZO</b>			<b>PASIVO A CORTO PLAZO</b>			
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	2,286,884	45,406	PROVEEDORES	228,443	378,819	
PAGOS ANTICIPADOS	12,642,008	12,802,009	ACREEDORES	125,468,263	122,330,814	
DOCUMENTOS POR PAGAR	21,257,586	21,527,056	PROVISIONES	30,069,723	26,544,712	
DEUDORES	188,696,702	138,546,874	TOTAL DEL PASIVO A CORTO PLAZO	138,825,229	129,854,145	
IMPUESTO AL VALOR AGREDEABLE	6,681,192	8,590,709				
IMPUESTO AL VALOR AGREDEADO A FAVOR	7,232,828	7,233,027	TOTAL DEL PASIVO	138,825,229	129,854,145	
<b>TOTAL DE ACTIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>227,384,884</b>	<b>191,523,742</b>				
			<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
			CAPITAL SOCIAL PROVENIENTE DE APORTACIONES	50,000	50,000	
			CAPITAL SOCIAL VARIABLE	1,820,000	1,020,000	
			UTILIDAD NETA	26,390,043	36,173,563	
			UTILIDADES RETENIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	114,965,848	78,022,966	
			PÉRDIDAS ACUMULADAS	(20,574,350)	(20,574,350)	
			<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>99,851,638</b>	<b>93,488,989</b>	
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>227,384,884</b>	<b>191,523,742</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO Y DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>227,384,884</b>	<b>191,523,742</b>	

  
C.P. ALEJANDRO SÁNCHEZ INZUNZA  
REGISTRO AGAFF: 13181

LAS NOTAS AJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO FINANCIERO


"BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTO QUE LAS CIFRAS CONTENIDAS EN ESTE ESTADO FINANCIERO SON VERACES Y CONTIENEN TODA LA INFORMACIÓN REFERENTE A LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS ESTADOS DE LA EMPRESA, Y AFIRMO QUE SOY LEGALMENTE RESPONSABLE DE LA AUTENTICIDAD Y VERACIDAD DE LAS MISMAS, ASUMIENDO ASIMISMO TODO TIPO DE RESPONSABILIDAD DERIVADA DE CUALQUIER DECLARACIÓN EN FALSO SOBRE LA MISMA"



Despacho SE y Asoc. S.C.  
Contadores Públicos

ARTHA DESARROLLADORA, S.A. DE C.V.  
ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(CIFRAS EN PESOS)	2023	2022
INGRESOS NETOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD	0	0
GASTOS DE OPERACIÓN	1,137,562	900,932
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	(1,137,562)	(900,932)
OTROS INGRESOS	26,527,605	37,874,315
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	26,390,043	36,973,383
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	25,390,043	36,973,383

  
C.P. ALEJANDRO SÁNCHEZ INZUNZA  
REGISTRO AGAFF: 13161

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO FINANCIERO

"BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTO QUE LAS CIFRAS CONTENIDAS EN ESTE ESTADO FINANCIERO SON VERACES Y CONTIENEN TODA LA INFORMACIÓN REFERENTE A LA SITUACIÓN FINANCIERA Y/O LOS ESTADOS DE LA EMPRESA, Y AFIRMO QUE SOY LEGALMENTE RESPONSABLE DE LA AUTENTICIDAD Y VERACIDAD DE LAS MISMAS, ASUMIENDO ASIMISMO TODO TIPO DE RESPONSABILIDAD DERIVADA DE CUALQUIER DECLARACIÓN EN FALSO SOBRE LA MISMA"



---

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

---

Artha Desarrolladora, S.A de C.V es una sociedad legalmente constituida con domicilio en la Ciudad de México. Su objeto principal es el de identificar, originar, evaluar y establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de Inversiones a ser realizadas en toda clase de bienes muebles e Inmuebles.

La prestación de servicios de administración, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, administración de activos, la estructura, la negociación, cierres de Inversiones, realización de auditorías, análisis financieros e inmobiliarios e identificar fuentes de financiamiento para cada uno de los Proyectos e inversión en los que la Sociedad participe directa o indirectamente.

Además, la prestación de servicios de asesoría, consultoría, pago de nóminas, técnicos, contables, de correeduría, asistencia técnica en material comercial, gestoría de permisos, licencias y usos de suelo, cobro de cuentas por cobrar así como cualquier otro tipo de servicio relacionado con la administración de negocios celebrar Contratos con terceros así como el subcontratar dichos servicios de administración, ya sea nombre propio o de sus clientes, según sea necesario o conveniente para dar cumplimiento al objeto social.

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

Constituir y participar, directa o indirectamente, en el capital social de otras sociedades, asociaciones, personas morales y entidades civiles o mercantiles, nacionales o extranjeras, asociaciones, sociedades, fideicomisos o entidades de cualquier tipo, al momento de su constitución, o adquirir acciones, partes sociales o participaciones en sociedades, asociaciones y entidades de cualquier índole, ya existentes, así

como transmitir y gravar, bajo cualquier título legal, dichas acciones o partes sociales; de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

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

---

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

---


Se presenta en el Estado de Resultados del Fideicomitente, durante el ejercicio 2023 se obtuvo una pérdida de \$ 279,661,813.



Despacho SE y Asoc. S.C.  
Contadores Públicos

ARTHA DESARROLLADORA, S.A. DE C.V.  
ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(CIFRAS EN PESOS)	2023	2022
INGRESOS NETOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD	0	0
GASTOS DE OPERACIÓN	1,137,562	900,932
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	(1,137,562)	(900,932)
OTROS INGRESOS	28,527,605	37,874,315
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	26,390,043	36,973,303
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	25,390,043	36,973,303

  
C.P. ALEJANDRO SÁNCHEZ INZUNZA  
REGISTRO AGAFF: 13161

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO FINANCIERO

"BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTO QUE LAS CIFRAS CONTENIDAS EN ESTE ESTADO FINANCIERO SON VERACES Y CONTIENEN TODA LA INFORMACIÓN REFERENTE A LA SITUACIÓN FINANCIERA Y/O LOS ESTADOS DE LA EMPRESA, Y AFIRMO QUE SOY LEGALMENTE RESPONSABLE DE LA AUTENTICIDAD Y VERACIDAD DE LAS MISMAS, ASUMIENDO ASIMISMO TODO TIPO DE RESPONSABILIDAD DERIVADA DE CUALQUIER DECLARACIÓN EN FALSO SOBRE LA MISMA"

---

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

---

Al cierre del ejercicio el saldo en bancos esta conciliado contra estado de cuenta bancario, el saldo al 31 de diciembre de 2023, es de \$ 348,228.

Al cierre del ejercicio 2023, la Compañía, no genero ISR por pagar.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por quien los suscribe y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas y Comité Técnico del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Política sobre la creación, mantenimiento y manejo de las Cuentas de Fideicomisos

### OBJETIVO:

El objetivo de esta política es establecer el manejo de la tesorería en el fideicomiso emisor incluir nombre de Fideicomiso

### ALCANCE:

La presente política es de uso para todas las operaciones de tesorería en el fideicomiso emisor

### GLOSARIO:

"Administrador" significa incluir nombre de su administrador. actuando en su carácter de administrador del Patrimonio del Fideicomiso.

"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso" significa este contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo.

"Fiduciario, significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso.

### OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

Previa instrucción por escrito que reciba del Administrador deberá establecer y mantener, durante la vigencia del Contrato las cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles por series según la creación del Fideicomiso

Proceso de creación, operación y mantenimiento de cuentas bancarias

- El Fiduciario debe de crear este tipo de cuentas por serie según lo especifique el contrato de fideicomiso:
  1. la Cuenta General;
    - la Cuenta de Reserva para Gastos;
    - la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría;
    - la Cuenta de Inversiones; y
    - la Cuenta de Distribuciones
  - El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre cada una de las Cuentas del Fideicomiso en una Institución de Crédito con las características que al efecto le instruya el Administrador o cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Contrato.
  2. Al abrir las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dichas cuentas y que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones al amparo de Contrato y el Contrato de Administración.
  3. Las Instituciones de Crédito en las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo y un índice de capitalización (el cual es el índice del capital neto entre los activos sujetos a riesgo totales) mayor a 10, en caso que las Instituciones de Crédito.
  4. El Fiduciario deberá dar aviso al Administrador, Fideicomitente y Representante Común inmediatamente si no se cumple el punto 4 una vez que tenga conocimiento estas figuras proceder a cancelar las cuentas con dicha institución y abrir nuevas cuentas, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador instruya al Fiduciario, en la Institución de Crédito instruida.
  5. Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador.

**OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR (TESORERÍA)**

6. Mandar por escrito al Fiduciario las cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles por series según la creación del Fideicomiso según contrato tales como:
- la Cuenta General;
  - la Cuenta de Reserva para Gastos;
  - la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría;
  - la Cuenta de Inversiones; y
  - la Cuenta de Distribuciones
- Mandar instrucción al Fiduciario mediante la cual se soliciten los accesos y/o dispositivos en favor de las personas físicas que en carácter de representantes legales y/o apoderados legales del Administrador, tendrán acceso de consulta a las Cuentas del Fideicomiso, deberá especificar respecto de cada una de ellas; (i) nombre completo; (ii) teléfono; (iii) domicilio; (iv) correo electrónico; (v) copia simple de su registro federal de contribuyentes; (vi) copia simple de su clave única de registro de población; y (vii) copia simple de su identificación oficial con firma, legible y vigente.
- Cumplir con lo que marca el punto 5 de las obligaciones del Fiduciario, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha de aviso por parte de este instruir al Fiduciario de abrir en una nueva Institución de Crédito.

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

---

El Fideicomitente en su carácter de Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y del Cliente, llevará a cabo, directamente o a través de terceros subcontratistas, todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida prestación de los servicios objeto del Contrato de Administración conforme a lo dispuesto en el Contrato de Administración o en el Contrato de Fideicomiso.

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

Asimismo, el Administrador deberá realizar una revisión legal sobre la situación jurídica que guardan los Terrenos, dentro de los cuales se incluyen la evaluación de los trámites administrativos, judiciales o de cualquier otra naturaleza que se requieran realizar para habilitar el terreno o propiedad, subdividir o fusionar, obtención de permisos y concesiones, así como tramitación de las licencias que se necesiten obtener para el desarrollo del Proyecto. Finalmente, el Administrador deberá realizar un análisis técnico preliminar para verificar que el Terreno es adecuado para el desarrollo del Proyecto correspondiente.

En la etapa previa a la realización de cualquier análisis o estudio sobre la viabilidad de los Proyectos, el Administrador podrá presentar oportunidades potenciales de inversión, cuya búsqueda haya sido realizada con recursos propios. Si el Comité de Inversiones aprueba la realización de los estudios y análisis de viabilidad necesarios, entonces se autorizarán también los Gastos necesarios para llevar a cabo dichos estudios. Una vez que se hayan realizado los estudios de viabilidad necesarios, las oportunidades de inversión que sean presentadas al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos, podrán ser aprobadas o rechazadas. En ambos casos, las erogaciones realizadas por el Administrador para llevar a cabo los estudios y que se encuentren dentro del presupuesto autorizado, serán consideradas como Gastos de Inversión y serán reembolsados al Administrador con cargo a las Cuentas de Inversiones.

Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de búsqueda y que cumplan con los Criterios de Elegibilidad establecidos en el Contrato de Fideicomiso

Una vez que el Comité de Inversiones hubiere aprobado los Proyectos, el Administrador deberá presentarlo para su aprobación definitiva al Comité Técnico y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, lo anterior en el entendido que la necesidad de presentar o no un Proyecto para la aprobación de estos órganos estará sujeta a los Niveles de Autorización de Proyectos.

El Administrador se encargará de supervisar y coordinar la realización de los estudios necesarios y/o convenientes para determinar las características de los Terrenos. Igualmente, el Administrador deberá comenzar con la tramitación de los permisos, licencias y concesiones que resulten necesarios para llevar a cabo los Proyectos.

El Administrador preparará y coordinará la formalización de la documentación legal de una inversión en un Proyecto a través de los Vehículos de Inversión y participará en las reuniones en que dicha formalización se lleve a cabo.

Una vez formalizada la inversión en un Proyecto, el Administrador será responsable de conservar y custodiar, para beneficio de los Vehículos de Inversión correspondientes, los expedientes con la documentación legal completa e información relevante de las Inversiones.

El Administrador llevará a cabo la supervisión de las Inversiones realizadas por cada una de los Vehículos de Inversión, ya sea directamente o a través de subcontratistas, en el entendido que el único obligado para con el Cliente y el Fideicomiso de la ejecución de los Proyectos será el Administrador.





## [432000-NBIS2] Anexos

**Estados Financieros (Dictaminados):**



---

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



---

**Valuador independiente:**





---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

## Personas responsables

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

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

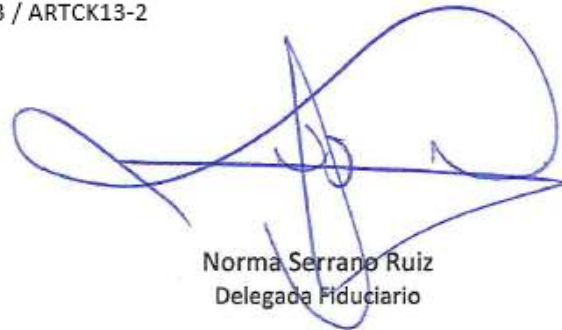
CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple

Reporte Anual al 31 de Diciembre de 2023 como Fiduciario del Fideicomiso F/00964

ARTCK13 / ARTCK13-2



Ubaldo Chávez Lopez  
Delegado Fiduciario



Norma Serrano Ruiz  
Delegada Fiduciario



Marisol Barrios Retureta  
Directora de operaciones



María Leonor Cruz Quintana  
Subdirectora de Contabilidad

El director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, al calce de la leyenda siguiente:

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”


Reporte Anual 2023 Fideicomiso CIB/00964  
ARTH4CK13 / ARTH4CK13-2



Carlos Gutiérrez Andreassen  
Director General  
Artha Desarrolladora, S.A. de C.V.



Rafael Díaz Guerrero  
Director de Finanzas  
Artha Desarrolladora, S.A. de C.V.



Juan Pablo Martínez Velasco  
Director Jurídico  
Artha Desarrolladora, S.A. de C.V.

**EL REPRESENTANTE COMÚN**  
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

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

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

**Reporte Anual ARTCK 13, ARTCK 13-2 F/00964 al 31 de diciembre de 2023**



---

**Jesús Abraham Cantú Orozco**  
Apoderado

## DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0964 (el “Fideicomiso Emisor”) al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

### KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

---

C. P. C. Omar Buendía  
Socio de auditoría

---

C. P. C. Manuel Jiménez Lara  
Apoderado legal



---

Estados Financieros (Dictaminados)

---

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión  
de Certificado**

**Bursátiles Numero F/00964**

(CI Banco S.A., Institución de Banca  
Múltiple, División Fiduciaria)

Estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



# Informe de los Auditores Independientes

## Al Comité Técnico y a los Fideicomisarios

*Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964*

*(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)*

*(Miles de pesos mexicanos)*

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964 (CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (el Fideicomiso), que comprenden los estados separados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados separados de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de Desarrollo número F/0964, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

### Fundamento de la opinión

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

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)



**Valuación de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados (\$1,092,183)**

Ver nota 7 a los estados financieros separados.

**La cuestión clave de auditoría**

**De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría**

Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones en acciones en sociedades de proyectos con cambios en resultados representan el 99% de los activos totales en el estado separado de posición financiera.

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

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

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

Nuestros procedimientos en esta área incluyeron entre otros:

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



### Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2023 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros separados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.





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

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

L. C. C. Omar Buendía Ruíz

Ciudad de México, a 30 de abril de 2024.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964**

(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados separados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Pasivo y activos netos atribuibles a los fideicomisarios</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 348	287	Pasivo:			
				Cuenta por pagar por comisiones de administración y otros pasivos	8	\$ 148,705	118,684
Inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	7	1,092,183	1,341,885	Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	10	943,826	1,223,488
		<u>                    </u>	<u>                    </u>			<u>                    </u>	<u>                    </u>
		\$ <u>1,092,531</u>	<u>1,342,172</u>			\$ <u>1,092,531</u>	<u>1,342,172</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964**  
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados separados de resultados

Año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

	<b>Nota</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Pérdida en inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	7	\$ (246,175)	(125,345)
Intereses a favor		15	15
Otros ingresos		74	-
Gastos de operación:			
Honorarios del administrador	8	(28,611)	(31,211)
Otros gastos		<u>(4,965)</u>	<u>(3,468)</u>
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		\$ <u><u>(279,662)</u></u>	<u><u>(160,009)</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.





**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964**  
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

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

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al inicio del año	\$ 1,223,488	1,383,497
Disminución en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	<u>(279,662)</u>	<u>(160,009)</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al final del año	<u>\$ 943,826</u>	<u>1,223,488</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados separados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Actividades de operación:		
Decremento en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ (279,662)	(160,009)
Ajustes por:		
Intereses ganados	(15)	(15)
Pérdida en inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	<u>246,175</u>	<u>125,345</u>
Subtotal	(33,502)	(34,679)
Desinversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable	3,527	3,330
Cuentas por pagar por comisiones de administración	30,021	31,337
Intereses cobrados	<u>15</u>	<u>15</u>
Incremento de efectivo y equivalentes de efectivo	61	3
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año	<u>287</u>	<u>284</u>
Al fin del año	\$ <u><u>348</u></u>	<u><u>287</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Numero F/00964**  
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

**(1) Actividad y estructura del Fideicomiso-**

**Actividad principal**

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

El Fideicomiso al ser un vehículo de inversión del capital privado llevó a cabo la primera emisión de certificados bursátiles al portador con un precio de colocación de \$100 cada uno denominados “Certificados de Capital de Desarrollo” (“CKDs”, por sus siglas en inglés) con clave de Pizarra ARTCK 13 y ARTCK 15-2. El monto máximo de la emisión fue por 754,300 (setecientos cincuenta y cuatro mil, trescientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Fideicomiso no tiene personal propio, la institución fiduciaria es CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, la cual se encarga de realizar la totalidad de las actividades necesarias para el funcionamiento del Fideicomiso. El Comité Técnico es el órgano de dirección y decisión del Fideicomiso.

**Estructura**

Son partes del Fideicomiso las siguientes:

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

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

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

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

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

**(2) Eventos sobresalientes-**

- a) El 19 de diciembre de 2023 se realizó la venta de los activos y pasivos que conforman parte del proyecto del CIBanco SA IBM Fideicomiso F/1082 al cliente denominado Karydul, S.A.de C.V., representado por Karla Susana Martín Téllez y Dulce María Martín Téllez, por los siguientes activos: terreno, el inmueble y las construcciones que lo integran, así como la cesión de derechos y obligaciones por contratos de arrendamientos, de proveedores, uso de permisos y licencias y derechos de la marca. La venta del proyecto por un total de \$134,461 más IVA, de acuerdo con lo estipulado en la Escritura de compraventa.
- b) Con fecha 27 de febrero de 2023 Ganzi, S. de R. L. de C. V. (Gran Hyatt Playa del Carmen) fue notificada mediante resolución por la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo la cual se fincó a Gran Hyatt Playa del Carmen un crédito fiscal originado por la revisión de contribuciones del ejercicio 2019 por un importe total \$367,643,085 (incluidos recargos y actualizaciones).

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

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

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

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

**(3) Bases de presentación**

**a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

**b) Bases de medición y preparación**

Los estados financieros separados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la valuación de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos con cambios en resultados que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada período, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

*I. Costo histórico.*

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

*II. Valor razonable.*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El Fideicomiso revela los valores razonables de las inversiones en subsidiarias, y algunos instrumentos financieros como se muestra en nota 9.

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

**c) Moneda funcional y de informe**

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

**d) Juicios y estimaciones críticos**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la nota 5, la administración del Fideicomiso debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros separados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

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

**Juicios esenciales al aplicar las políticas contables** - A continuación, se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver nota 5), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros separados:

- i. Clasificación activos netos o patrimonio** - Los instrumentos de deuda o capital emitidos por el Fideicomiso son clasificados como instrumentos de pasivo o como de capital de conformidad con los acuerdos contractuales y las definiciones provistas en las IFRS. El vencimiento de los CKDs impone una obligación de pago. IFRS provee una excepción a la clasificación como pasivo (o activos netos) si se cumplen con algunos criterios que son: obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable. La Administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son entre otras: se entregará un número variable de certificados, con base en el valor razonable de las mismas en la fecha de su emisión, establece condiciones contractuales específicas de entregar efectivo y la existencia de un plazo definido, en este caso la vigencia del fideicomiso emisor, y ha determinado que la clasificación apropiada de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivo, representa la realidad económica de la emisión de los CKDs, los cuales se muestran en el estado de situación financiera.
- ii. Clasificación del Fideicomiso como entidad de inversión** - - Como se menciona en la nota 5(e), la Administración del Fideicomiso ha evaluado y calificado al Fideicomiso como una entidad de inversión, conforme a la IFRS 10 "Estados financieros consolidados" y ha determinado que el Fideicomiso califica como tal; por lo tanto, la inversión en acciones en sociedades de proyectos con cambios en resultados no se consolida y se valúa a valor razonable con cambios en el estado de resultados (FVTPL, por sus siglas en inglés).
- iii. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones** - A continuación, se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

**Valores razonables –**

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

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

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en la nota 8.

**e) Presentación del estado de resultados**

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

**f) Presentación del estado de flujo de efectivo**

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

**g) Negocio en Marcha**

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

**(4) Cambios materiales de las principales políticas contables-**

El Fideicomiso adoptó la revelación de políticas contables (modificaciones a la NIC 1 y la declaración de práctica NIIF 2) a partir del 1o. de enero de 2023. Las modificaciones no resultaron en ningún cambio en las políticas contables.

Las enmiendas requieren revelación de políticas contables "materiales" en lugar de "significativas". Las enmiendas también proporcionan guía sobre la aplicación de la materialidad para la revelación de políticas contables, ayudando a proporcionar información útil y específica de la entidad sobre las políticas contables que los usuarios necesitan para comprender otra información de los estados financieros.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

**(5) Resumen de las políticas contables materiales-**

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

**(a) 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 2023:

<b>Fecha efectiva</b>	<b>Nuevas normas o enmiendas</b>
1o. de enero de 2023	IFRS 17 Contratos de seguro Revelación de Políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y declaración de práctica NIIF 2 Definición de Estimaciones Contables - Modificaciones a la NIC 8 Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12
23 de mayo de 2023	Reforma Fiscal Internacional - Reglas modelo Pilar dos - Modificaciones a la NIC 12

Al 31 de diciembre de 2023, los nuevos requerimientos actuales no tienen impacto significativo en los estados financieros separados del Fideicomiso.

Algunas normas son efectivas para los periodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2024 y se permite la aplicación anticipada; sin embargo, el Fideicomiso no las ha adoptado anticipadamente en la preparación de sus estados financieros separados.

<b>Fecha efectiva</b>	<b>Nuevas normas o enmiendas</b>
1o. de enero de 2024	Pasivos No Corrientes con Convenios - Modificaciones a NIC 1 y Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes - Modificaciones a NIC 1 Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior - Modificaciones a la NIIF 16 Acuerdos de financiación de proveedores - Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7
1o. de enero de 2025	Falta de intercambiabilidad - Modificaciones a la NIC 21.
Disponibles para adopción opcional/fecha de entrada en vigor diferida indefinidamente	Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociado o Negocio Conjunto (modificaciones NIIF 10 y NIC 28).

No se espera que las anteriores normas o modificaciones a las normas tengan un impacto significativo en los estados financieros separados del Fideicomiso.

(Continúa)





**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

La NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” es de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que se 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. El Fideicomiso está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18.

**(b) Ciclo operativo-**

El ciclo de operación de las actividades del Fideicomiso está representado por períodos de tiempo mayores a un año. En consecuencia, los estados de posición financiera, no se han clasificado en corto y largo plazo.

**(c) Efectivo y equivalentes de efectivo-**

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

**(d) Instrumentos financieros-**

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

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

ii. Clasificación y medición subsecuente

El reconocimiento posterior de los activos financieros depende de la categoría en la que se clasifiquen. Se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (FVTPL, por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones ‘conservadas al vencimiento’,

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

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 4.

iii. Bajas

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

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

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

iv. Compensación

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

**(e) Consolidación de sociedades en acciones de proyectos-**

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

El porcentaje de tenencia accionaria que el Fideicomiso tiene sobre Artha Controladora III, S. A. P. I. de C. V. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el que se muestra a continuación:

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

Artha Controladora III, S. A. P. I. de C. V. a su vez tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2023 y 2022, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

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

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados. El Fideicomiso también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto, pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

**(f) Clasificación como activos netos o patrimonio-**

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como activos netos (pasivos) financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable, y ha determinado que la clasificación de activos netos representa la realidad económica de la emisión de los CKDs, los cuales se muestran en el estado separado de situación financiera.

El factor clave para determinar si un instrumento financiero es pasivo es la existencia de una obligación contractual de entregar efectivo o algún otro activo financiero a la contraparte, o intercambiar activos financieros o pasivos bajo condiciones que son potencialmente desfavorables.

El Fideicomiso clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (FVTPL).

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

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

**(g) Cuentas por pagar por comisiones de administración-**

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

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

La Comisión por administración son reconocidos como un pasivo, dado que es un pasivo que representa una obligación contractual, para entregar efectivo u otro activo financiero al Administrador durante la vigencia del contrato del CKD que puede ser significativa.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

**(h) Reconocimiento de ingresos-**

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad de inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión y la utilidad y pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso a recibirlos.

**(i) Gasto de emisión-**

La entidad incurre en diversos tipos de costos cuando emite o adquiere sus instrumentos de patrimonio propio. Esos costos pueden incluir entre otros: los de registro y otras cuotas cobradas por los reguladores o supervisores, los importes pagados a los asesores legales, contadores y otros asesores profesionales, los costos de impresión y los derechos o impuestos del timbre relacionados, etc. Los costos de las transacciones de patrimonio se contabilizarán como una disminución del importe del mismo en la medida en que sean costos incrementales directamente atribuibles a la transacción de patrimonio, que se habrían evitado si ésta no se hubiera llevado a cabo.

**(j) Honorario por desempeño inmobiliario-**

El honorario por desempeño inmobiliario que se determina aplicando la “cascada de pagos”, a los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios a la fecha de cada reporte, considerando entre otros elementos, como ahí se indica, las distribuciones previamente realizadas, el monto invertido del CKD y el retorno preferente, así como los valores razonables de las inversiones a la fecha de determinación. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Administración ha determinado que no existe monto alguno relacionado a esta provisión.

**(k) Contingencias-**

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

**(6) Efectivo y equivalentes de efectivo-**

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

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

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	\$	188	143
Inversiones en valores		160	144
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$</b>	<b>348</b>	<b>287</b>

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

**(7) Inversiones en acciones en sociedades de proyectos-**

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

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

- a. El valor razonable de las inversiones en sociedades de proyectos de los activos financieros calificales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascendió a \$1,092,183 y \$1,341,885; respectivamente los cuales se integran de la manera que se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldos al 1o. de enero	\$	1,341,885	1,470,560
Desinversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable*		(3,527)	(3,330)
Pérdida en inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados		(246,175)	(125,345)
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>\$</b>	<b>1,092,183</b>	<b>1,341,885</b>

\* Incluye recursos para el pago de las comisiones de administración mencionadas en la nota 7.

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

b. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Los detalles de proyectos de inversión del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2023 y 2022 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Proyectos		
	2023	2022	
Gran Hyatt Playa del Carmen (a)	\$ 561,003	579,874	Proyecto Hotelero Hyatt Playa del Carmen
F/2024 Villa del Mar	282,383	474,489	Veracruz - Villa del Mar
F/2003 Plaza Comercial Arenal	153,011	139,391	Centro comercial Plaza Arenal
Ecatepec - EDOMEX - Paseo Ventura	91,844	81,404	Ecatepec - EDOMEX - Paseo Ventura
Artha Controladora III, S. A. de C. V. (b)	3,942	(463)	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bien.
F/01082 Azcapotzalco (ver nota 1(b))	-	58,491	Azcapotzalco - Pasaje Ferrería
F/01081 Kuyulcán (ver nota 1(b))	-	8,699	Centro comercial Kuyulkán
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>\$ 1,092,183</b>	<b>1,341,885</b>	

(a) Al 31 de diciembre de 2023 el vehículo de inversión que mantiene el Fideicomiso en Ganzi, S.de R. L. de C. V. (Hotel Gran Hyatt Playa del Carmen) encuentran en incumplimiento de dos de los covenants adquiridos por contrato de crédito simple que tiene con BBVA; dicho crédito se encuentra garantizado con el Inmueble del Hotel, por lo que si el Banco optara por hacer válida dicha garantía, El Hotel se vería obligado a liquidar con el Inmueble hasta el monto total de la deuda.

A la fecha de emisión la Administración del Hotel se encuentra en negociación con el Banco para la obtención de una exención respecto del cumplimiento de los covenants financieros por un periodo de un año mientras se restituyen los niveles de operación del hotel.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

- (b) Representa el neto de las partidas monetarias de la empresa controladora de los proyectos mencionada en la siguiente hoja, principalmente es efectivo.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros del AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y cuentan con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado el cual refleja precios de transacciones recientes de propiedades similares / enfoque de capitalización de utilidad neta, en el cual los ingresos de las propiedades arrendadas son valuados con base a la referencia de las rentas obtenidas por dichas propiedades en el pasado, así como por arrendamientos de propiedades similares en la zona, por lo tanto todas las inversiones están en la jerarquía de valor razonable, nivel 3. La tasa de capitalización utilizada es determinada con base en las tasas de rendimiento observadas por el valuador para propiedades similares en la localidad, ajustadas con base en el conocimiento del valuador sobre factores específicos de las propiedades. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

- (c) Para las propiedades de inversión mostradas arriba, el valor razonable fue determinado utilizando diferentes enfoques como el de capitalización, flujos descontados y costos de reposición de manera comparables respecto al año pasado sin algún ajuste significativo, como se ve en la hoja siguiente.

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

Proyectos	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Proyecto Hotelero Gran Hyatt Playa del Carmen	Enfoque de ingresos (Flujos de efectivos descontados)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los flujos de efectivo descontados, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 12.35% y una tasa de capitalización de 9.18% para 2023 y de 12.13% y 9.18% en 2022.	Un ligero aumento (disminución) en la tasa de descuento utilizada daría lugar a un incremento (disminución) significativa en su valor razonable, y viceversa.
Veracruz – Villa del Mar	Enfoque de ingresos (Flujos de efectivos descontados)	Cambio de metodología para 2023. La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los flujos de efectivo descontados, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10.50% y una tasa de capitalización de 9% para 2023.  Los valores no observables en 2022 corresponden a los precios de materiales y trabajos requeridos para reponer dicho activo.  Los precios por metro cuadrado como base de comparación fueron de 46 USD a 48 USD por metro cuadrado en 2022.	Un ligero aumento en los precios de materiales daría lugar a un aumento significativo en su valor razonable, y viceversa.  Un ligero aumento (disminución) en los comparables de los precios de mercado daría lugar a un incremento (disminución) en su valor razonable en la misma proporción.

(Continúa)





**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

Centro Comercial Plaza Arenal	Enfoque de ingresos (capitalización directa y flujos descontados)	Las tasas de capitalización y descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por arrendamiento potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevaecientes fue del 10.50% y 13.50% para 2023 y 2022.	Un ligero aumento en la tasa de capitalización y de descuento utilizadas daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
-------------------------------	---	--	--

Proyectos	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Ecatepec - EDOMEX - Paseo Ventura	Enfoque de ingresos (capitalización directa y flujos descontados)	Las tasas de capitalización y descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por arrendamiento potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevaecientes fue del 10.75% y 13% en 2023, 10.75% y 14.50% en 2022, respectivamente	Un ligero aumento en la tasa de capitalización y de descuento utilizadas daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.

**(8) Cuentas por pagar por comisiones de administración-**

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

	2023	2022
Gasto durante el año	\$ 28,611	31,211

**(9) Instrumentos financieros-**

a) **Políticas contables significativas - materiales-** Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la nota 5.

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

	Nivel	2023	2022
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	348	287
Inversión en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	3	1,092,183	1,341,885

**Pasivos financieros:**

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

Cuentas por pagar por comisiones de administración y otros pasivos	4	\$	148,705	118,684
--	---	----	---------	---------

- c) **Administración del riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para el Fideicomiso. En el caso del Fideicomiso, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, El Fideicomiso tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia.
- d) **Administración del riesgo de liquidez** - La administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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

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

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

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

**(10) Activos atribuibles a los fideicomisarios -**

- a. Los activos netos corresponden al patrimonio desde la perspectiva legal del Fideicomiso, los cuales están integrados por los recursos provenientes de la emisión de certificados bursátiles realizadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integra como se muestra a continuación:

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

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Total de patrimonio al 31 de diciembre	\$ 943,826	1,223,488

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

tenedores del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato del Fideicomiso. Los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso también estarán disponibles para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos obligaciones e indemnizaciones.

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

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

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

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

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

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

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

Promote ARTCK13

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

**(11) Impuestos a la utilidad-**

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

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

Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2023 y 2022 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

**(12) Compromiso-**

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

- Comisión anual del Administrador.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964**  
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos)

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Numero F/00964**  
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros separados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

Como contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá durante el Período de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Período de Inversión, en su caso), una comisión anual equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento) más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y (ii) posteriormente al Período de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente a lo que resulte mayor entre (a) \$20'000 anuales más el IVA correspondiente; y (b) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo)

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

El 7 de diciembre de 2023 mediante acta de Asamblea Ordinaria de Tenedores Bursátiles Fiduciarios se aprobó la Comisión Anual del Administrador por un importe de \$20,000 anuales a partir de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles.

**(13) Autorización-**

El 30 de abril de 2024, Carlos Gutiérrez Andreassen, Director General, y Rafael Diaz, Director de Finanzas autorizaron la emisión de los estados financieros separados adjuntos y sus notas.



---

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

---



Ciudad de México, a 30 de abril de 2024

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

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados del **Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0964** (el “Fideicomiso Emisor”) y **subsidiarias** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

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

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

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría del Fideicomiso Emisor por 3 años, y que KPMG ha auditado al Fideicomiso Emisor por 3 años.



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

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

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

---

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

Ciudad de México, a 30 de abril de 2024

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

De conformidad con el artículo 39 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos* (las “Disposiciones”, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el **Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0964** (el “Fideicomiso Emisor”) incluya como anexo en el **Reporte Anual** que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 (el “Reporte Anual”), el informe de auditoría que emití con fecha 30 de abril de 2024, sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el **Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los informes de auditoría externa que al efecto presente el Fideicomiso Emisor, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Omar Buendía  
Socio de auditoría



C.P.C. Manuel Jiménez Lara  
Representante legal

---

Valuador independiente

---

## Reporte de Valuación

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



**Febrero 2024**

# 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.

# 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.
- 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	8
III. Resumen de Valuación	16



## I. Resumen Ejecutivo

### Antecedentes de la valuación

---

- El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora ("Artha"), colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00964 por un monto de MXN 754 mm
  - De éstos, MXN 553 mm son correspondientes a la Serie "A" y MXN 201 mm correspondientes a la Serie "B"
- Posteriormente, el 6 de diciembre de 2013, el Fideicomiso realizó una reapertura para la Serie "B" por MXN 104 mm
  - El 16 de julio de 2014 se realizó la primera llamada de capital por un monto de MXN 415 mm
  - El 25 de noviembre de 2014 se realizó una segunda llamada de capital por un monto de MXN 415 mm
  - El 15 de abril de 2015 se realizó una tercera llamada de capital por un monto de MXN 391 mm
- El monto total de la emisión de certificados bursátiles originales y adicionales es de MXN 553 mm correspondientes a la Serie "A" y MXN 1,526 mm para la Serie "B"
  - El Fideicomiso tiene como objetivo invertir en un portafolio diversificado de activos inmobiliarios destinados al arrendamiento ubicados en México. Los sectores en los que se concentrarán las inversiones incluyen: comercial, oficinas e industrial
- Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, se presenta el siguiente resumen de valuación para uso exclusivo del Administrador y el Comité Técnico. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios celebrado el 13 de octubre de 2015 (el "Contrato de Prestación de Servicios")

# Resumen Ejecutivo (Cont.)

## Introducción

### Presentación

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

### Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada<sup>1</sup>, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

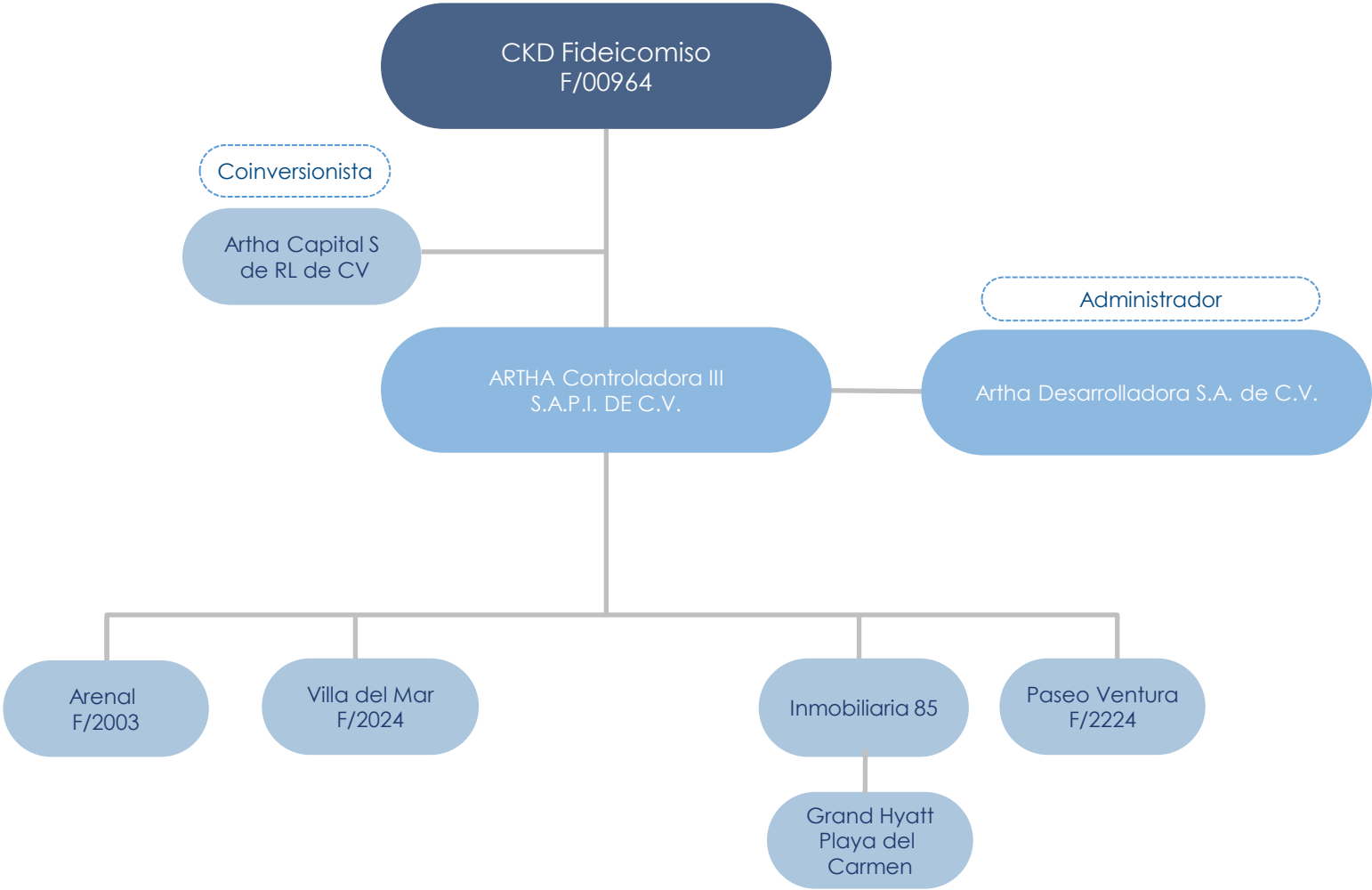
**MXN 1,092,183,202**

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

Fuente de la información: Administración de Artha

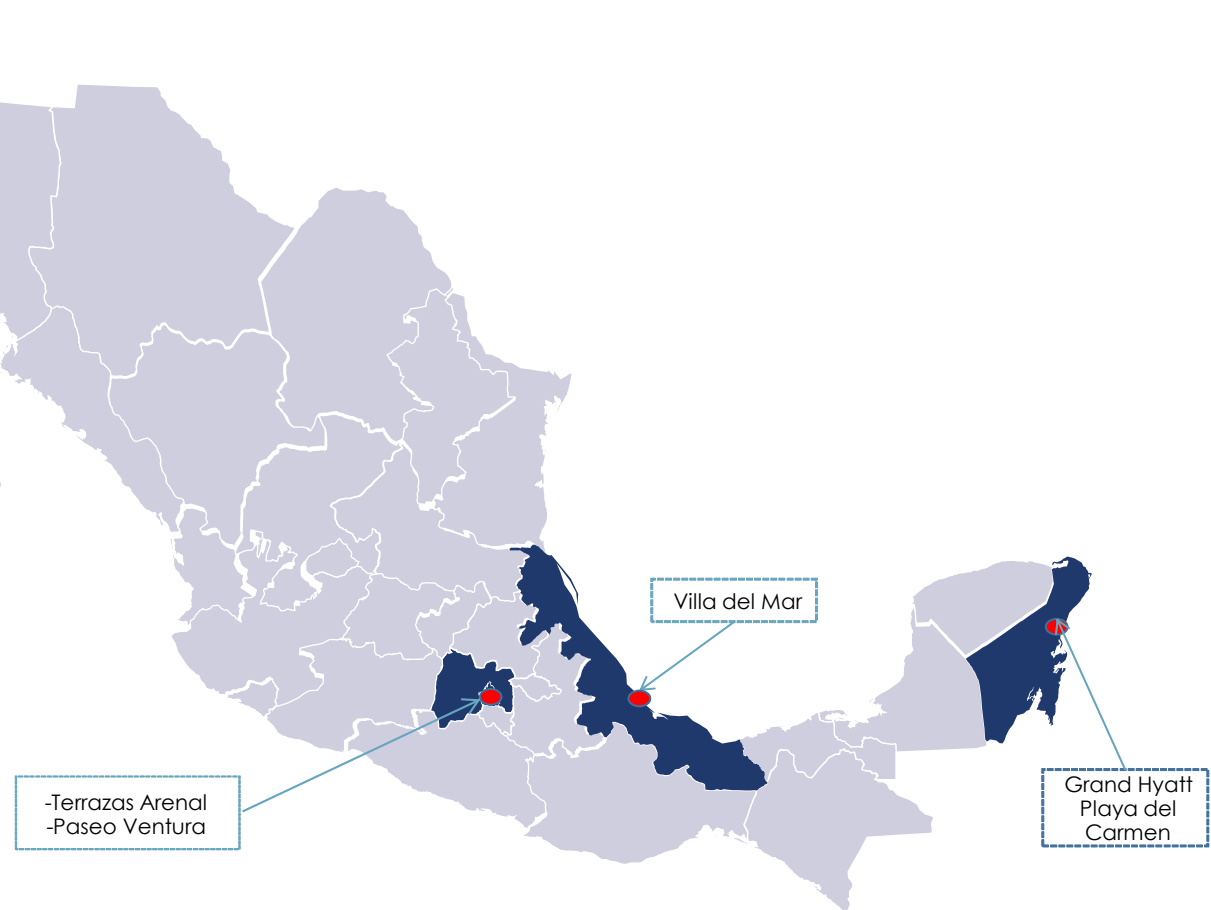
## II. Descripción de las Inversiones

# Estructura de las Inversiones



# Ubicación de los Proyectos

- Las propiedades activas del portafolio se encuentran distribuidas en cuatro estados de la República: Quintana Roo, Veracruz, Estado de México y Ciudad de México



# Terrazas Arenal

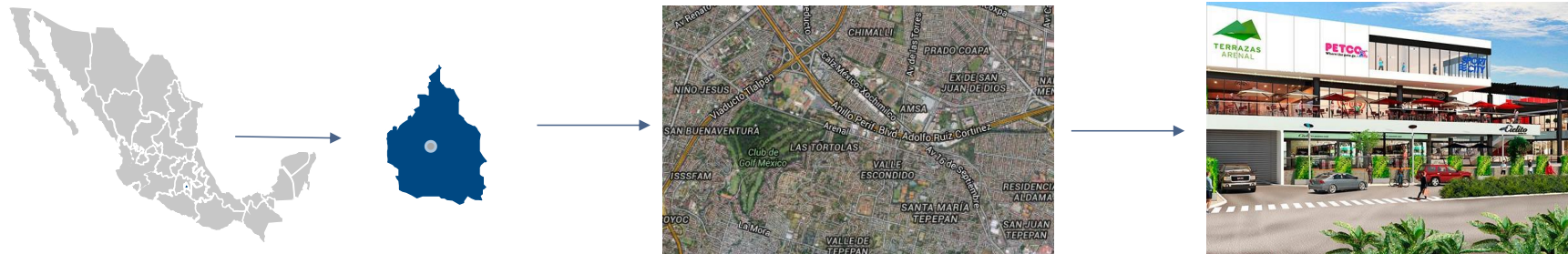
## Descripción de la inversión

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

## Plan de negocios

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

## Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

# Pasaje Comercial Ferrería

## Descripción de la inversión

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

## Plan de negocios

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

## Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha



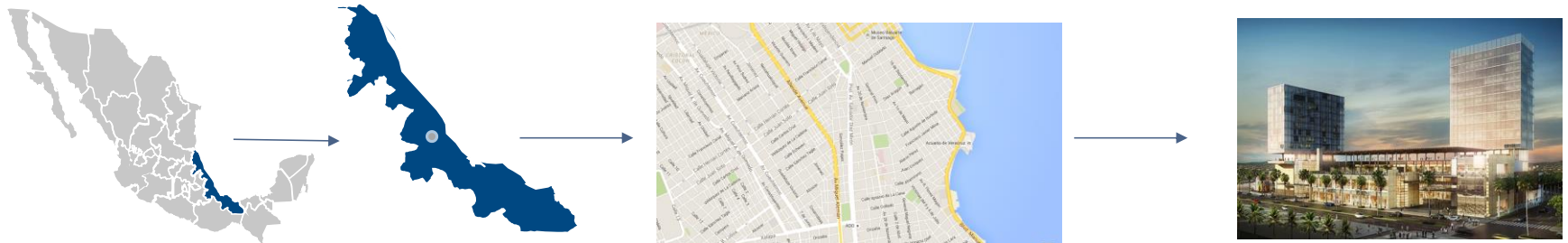
## Descripción de la inversión

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

## Plan de negocios

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

## Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

# Paseo Ventura

## Descripción de la inversión

- Paseo Ventura se encuentra ubicado en el municipio de Ecatepec de Morelos que forma parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Paseo Ventura se localiza en los entornos comerciales con mayor afluencia en Ecatepec, a un costado de Centro las Américas
- El proyecto surge como respuesta a la necesidad de complementar la oferta de entretenimiento, servicios y opciones culinarias en la zona

## Plan de negocios

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

## Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

# Grand Hyatt Playa del Carmen

## Descripción de la inversión

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

## Plan de negocios

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

## Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

### III. Resumen de Valuación

# Resumen de Valuación

## Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2023, Artha contaba con tres propiedades en operación y una en desarrollo
- Durante los próximos trimestres esperamos ver resultados sobre el avance de los proyectos en operación, el proceso de arrendamiento y de estabilización de los proyectos inmobiliarios
- 414 Capital utiliza las metodologías de valuación IFRS para analizar y validar las valuaciones realizadas por NEWMARK y JLL para cada una de las propiedades en cuestión. La metodología de valuación que se utiliza en cada propiedad depende de la etapa y/o estatus en el que se encuentre la inversión

# Resumen de Valuación

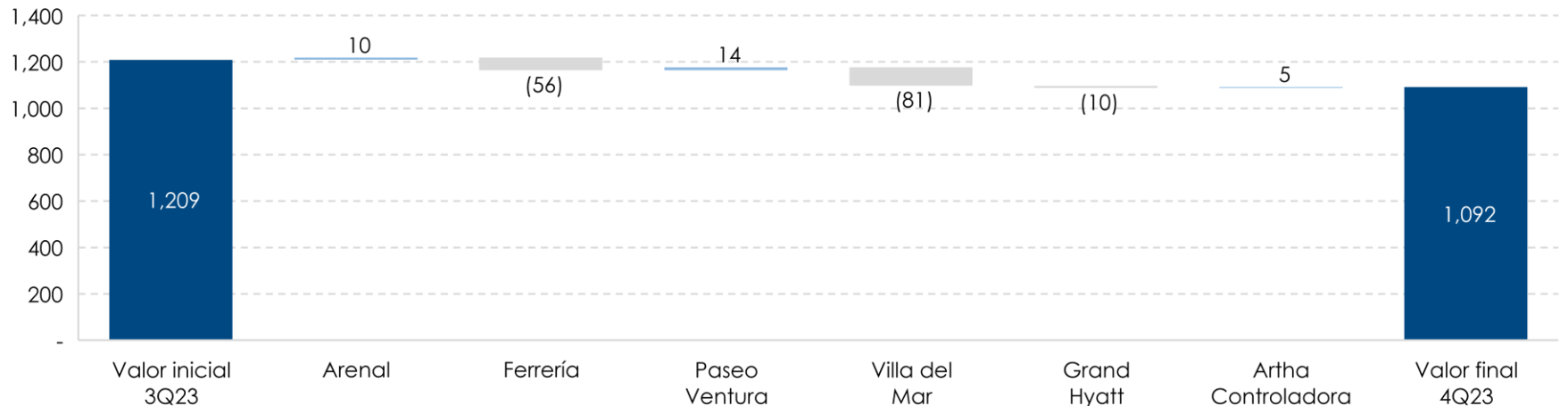
## Propiedades del portafolio

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

■ Al 4T23, el Fideicomiso F/00964 contaba con las siguientes propiedades dentro del portafolio:

Nombre de la propiedad	Ubicación	Valor del activo al 4T23	Participación Artha (%)	Participación Artha	Ajuste por partidas contables al 4T23 <sup>1</sup>	Participación F/00964 (%)	Participación F/00964
Terrazas Arenal	Ciudad de México	227,000	100%	227,000	(65,936)	95%	153,011
Paseo Ventura	Ciudad de México	437,100	50%	218,550	(121,872)	95%	91,844
Villa del Mar	Veracruz, Veracruz	555,700	86%	476,457	(179,212)	95%	282,383
Grand Hyatt	Playa del Carmen	2,115,066	50%	1,057,533	(467,003)	95%	561,003
			100%				
Artha Controladora					4,149	95%	3,941
<b>Total</b>							<b>1,092,183</b>

### Impacto del cambio en el valor de las inversiones (MXN mm) <sup>2</sup>



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

<sup>2</sup>Se incluye el proyecto "Ferrería con el fin de mostrar el cambio en el valor de las inversiones, dicho proyecto se desinvertió durante el 4Q2023

# Estados Financieros

Balance general al 31 de diciembre de 2023 (MXN)

Activo	
Disponibilidades	188,706
Inversión en valores disponibles para la venta	159,522
Inversiones permanentes	1,092,183,202
<b>Activo total</b>	<b>1,092,531,430</b>

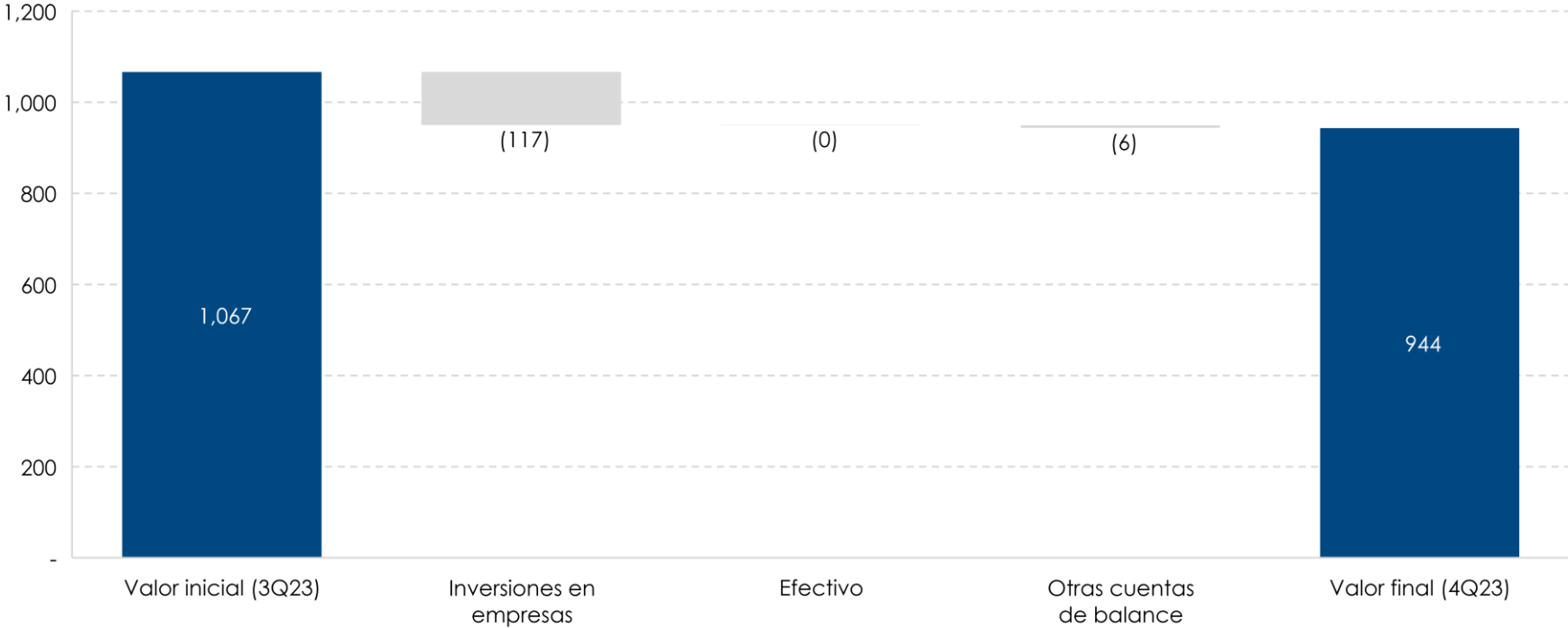
Pasivo	
Obligaciones en operaciones de bursatilización	1,744,092,789
Proveedores	148,705,321
Patrimonio	
Resultados de ejercicios anteriores	(520,604,867)
Resultado del ejercicio	(279,661,813)
Suma de Patrimonio	(800,266,680)
<b>Suma de Pasivo y Patrimonio</b>	<b>1,092,531,430</b>

Patrimonio	
Obligaciones en operaciones de bursatilización	1,744,092,789
Suma de Patrimonio	(800,266,680)
<b>Total patrimonio</b>	<b>943,826,109</b>

Patrimonio por serie	Participación	
ARTCK 13	26.6%	250,957,699
ARTCK 13 -2	73.4%	692,868,410
<b>Total patrimonio</b>		<b>943,826,109</b>

# Resumen de los Cambios en el Patrimonio

3Q23 vs 4Q23 (MXN mm)





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

**Artha Desarrolladora**

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

**Antecedentes de la valuación**

- El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. ("Artha") colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00964 por un monto inicial de MXN 754 mm (de los cuales MXN 553 mm fueron destinados a la Serie "A"), y tres emisiones subsecuentes para la Serie "B"; el 16 de julio de 2014 por MXN 415 mm, el 25 de noviembre de 2014 MXN 415 mm y el 15 de abril de 2015 por MXN 391 mm
  - El objetivo de los CKDs es invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por Artha en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

**Conclusión de valor<sup>1</sup>**

<b>Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup></b>	<b>MXN 45,389.346975</b>
<b>Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup></b>	<b>MXN 45,389.346975</b>

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

414 Capital

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

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

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

# Resumen de Valuación

## Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2023, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 45,389.35 (cuarenta y cinco mil trescientos ochenta y nueve 35/100 MXN)

## Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	1,092,183,202.00
Valor ajustado	1,092,183,202.00

Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	45,389.346975	5,529	250,957,699.43
Valor ajustado	45,389.346975	5,529	250,957,699.43

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> **MXN 45,389.346975**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> **MXN 45,389.346975**

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

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	188,706	F Obligaciones en op. de bursatilización	1,744,092,789
F Inversión en valores disponibles para la venta	159,522	F Proveedores	148,705,321
A Inversiones permanentes	1,092,183,202		

		Patrimonio	(800,266,680)
<b>Total activos</b>	<b>1,092,531,430</b>	<b>Total Pasivo y patrimonio</b>	<b>1,092,531,430</b>

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

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,092,183,202.00	45,389.346975	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,146,792,362.10	48,015.544844	+5.79%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,037,574,041.90	42,763.149107	-5.79%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	1,256,010,682.30	53,267.940581	+17.36%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	928,355,721.70	37,510.753369	-17.36%

## Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado <sup>2</sup>	Patrimonio
Trimestre actual	2023.Q4	5,529	45,389.346975	250,957,699.43
Trimestre Previo 1	2023.Q3	5,529	51,290.822370	283,586,956.88
Trimestre Previo 2	2023.Q2	5,529	53,265.171691	294,503,134.28
Trimestre Previo 3	2023.Q1	5,529	55,909.104863	309,121,440.79

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

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

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

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

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

# Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

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

Inversión <sup>1</sup>	Categoría	Ubicación	Monto <sup>2</sup>	Metodología de valuación <sup>3</sup>
<b>1T 2014</b>				
Terrazas Arenal	Comercial	Ciudad de México	No divulgado	Ingresos
Terrazas Azcapotzalco	Comercial	Ciudad de México	No divulgado	Desinvertido
Terrazas Kukulcán	Comercial	Mérida, Yucatán	No divulgado	Desinvertido
<b>2T 2014</b>				
Villa del Mar	Urbanización	Veracruz	No divulgado	Mercado
Grand Hyatt Playa	Hotelero	Playa del Carmen, Quinta Roo	No divulgado	Ingresos
Urbana	Urbanización	Tijuana, Baja California	No divulgado	Desinvertido
<b>4T 2014</b>				
Ventura	Comercial	Estado de México	No divulgado	Ingresos

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

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

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

# Metodologías de Valuación Aplicables

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

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

### Enfoque de mercado

- Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valorar los activos
- La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo con la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos
- El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos

### Enfoque de ingresos

- Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)
- Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio

### Enfoque de costos

- Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos
- La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

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

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

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

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

# Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
  - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") Topic 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS, el valor razonable de cualquier activo se calcula con base en información que se puede clasificar en tres niveles (variables)
  - Las variables de primer nivel son precios de activos dentro del mercado parecidos al activo que está siendo valuado
  - Las variables de segundo nivel son aquellas distintas a los precios de los activos mencionados anteriormente que son observables directa e indirectamente
  - Las variables de tercer nivel son aquellas no observables que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Adicionalmente a la presente, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido un reporte confidencial detallado de la valuación realizada para el presente ejercicio

# Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
  - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

<b>Alcance del ejercicio:</b>	Favor de referirse a la <b>portada</b> del presente reporte
<b>Uso previsto del reporte:</b>	Favor de referirse al <b>Aviso de Limitación de Responsabilidad</b>
<b>Enfoque adoptado:</b>	Favor de referirse a la <b>página 5</b> del presente reporte
<b>Metodología(s) aplicada(s):</b>	Favor de referirse a la <b>página 3</b> del presente reporte
<b>Principales variables:</b>	Detalle disponible en el <b>reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico</b>
<b>Supuestos:</b>	Detalle disponible en el <b>reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico</b>
<b>Conclusiones de valor:</b>	Favor de referirse a la <b>página 2</b> del presente reporte
<b>Fecha del reporte:</b>	Favor de referirse a la <b>página 2</b> del presente reporte

- 414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

# Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

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

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

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

# Perfil de la Firma

## Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

### Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para más de 140 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 30 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 800 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del *American Society of Appraisers*. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con la designación *Accredited Senior Appraiser* (“ASA”)
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del *American Society of Appraisers*, y la certificación *Chartered Alternative Investment Analyst* (“CAIA”)
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

### Confirmación de Independencia

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



# Aviso de Limitación de Responsabilidad

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

# Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- 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.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.

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

**Artha Desarrolladora**

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

**Antecedentes de la valuación**

- El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. ("Artha") colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00964 por un monto inicial de MXN 754 mm (de los cuales MXN 553 mm fueron destinados a la Serie "A"), y tres emisiones subsecuentes para la Serie "B"; el 16 de julio de 2014 por MXN 415 mm, el 25 de noviembre de 2014 MXN 415 mm y el 15 de abril de 2015 por MXN 391 mm
  - El objetivo de los CKDs es invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por Artha en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

**Conclusión de valor<sup>1</sup>**

<b>Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup></b>	<b>MXN 11,699.905599</b>
<b>Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup></b>	<b>MXN 11,699.905599</b>

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

414 Capital

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

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

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

# Resumen de Valuación

## Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2023, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 11,699.91 (once mil seiscientos noventa y nueve 91/100 MXN)

## Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	1,092,183,202.00
Valor ajustado	1,092,183,202.00

Patrimonio (IFRS) <sup>1</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	11,699.905599	59,220	692,868,409.57
Valor ajustado	11,699.905599	59,220	692,868,409.57

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> **MXN 11,699.905599**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> **MXN 11,699.905599**

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

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	188,706	F Obligaciones en op. de bursatilización	1,744,092,789
F Inversión en valores disponibles para la venta	159,522	F Proveedores	148,705,321
A Inversiones permanentes	1,092,183,202		

Patrimonio (800,266,680)

**Total activos 1,092,531,430 Total Pasivo y patrimonio 1,092,531,430**

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

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,092,183,202.00	11,699.905599	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	1,146,792,362.10	12,376.854469	+5.79%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	1,037,574,041.90	11,022.956729	-5.79%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	1,256,010,682.30	13,730.752209	+17.36%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	928,355,721.70	9,669.058989	-17.36%

## Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado <sup>2</sup>	Patrimonio
Trimestre actual	2023.Q4	59,220	11,699.905599	692,868,409.57
Trimestre Previo 1	2023.Q3	59,220	13,221.115081	782,954,435.12
Trimestre Previo 2	2023.Q2	59,220	13,730.038479	813,092,878.72
Trimestre Previo 3	2023.Q1	59,220	14,411.558936	853,452,520.21

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

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

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

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

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

# Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

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

Inversión <sup>1</sup>	Categoría	Ubicación	Monto <sup>2</sup>	Metodología de valuación <sup>3</sup>
<b>1T 2014</b>				
Terrazas Arenal	Comercial	Ciudad de México	No divulgado	Ingresos
Terrazas Azcapotzalco	Comercial	Ciudad de México	No divulgado	Desinvertido
Terrazas Kukulcán	Comercial	Mérida, Yucatán	No divulgado	Desinvertido
<b>2T 2014</b>				
Villa del Mar	Urbanización	Veracruz	No divulgado	Mercado
Grand Hyatt Playa Urbana	Hotelero	Playa del Carmen, Quintana Roo	No divulgado	Ingresos
Urbana	Urbanización	Tijuana, Baja California	No divulgado	Desinvertido
<b>4T 2014</b>				
Ventura	Comercial	Estado de México	No divulgado	Ingresos

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

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

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

# Metodologías de Valuación Aplicables

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

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

### Enfoque de mercado

- Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valorar los activos
- La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo con la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos
- El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos

### Enfoque de ingresos

- Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)
- Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio

### Enfoque de costos

- Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos
- La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

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

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

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

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

# Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
  - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") Topic 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS, el valor razonable de cualquier activo se calcula con base en información que se puede clasificar en tres niveles (variables)
  - Las variables de primer nivel son precios de activos dentro del mercado parecidos al activo que está siendo valuado
  - Las variables de segundo nivel son aquellas distintas a los precios de los activos mencionados anteriormente que son observables directa e indirectamente
  - Las variables de tercer nivel son aquellas no observables que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Adicionalmente a la presente, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido un reporte confidencial detallado de la valuación realizada para el presente ejercicio

# Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
  - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

<b>Alcance del ejercicio:</b>	Favor de referirse a la <b>portada</b> del presente reporte
<b>Uso previsto del reporte:</b>	Favor de referirse al <b>Aviso de Limitación de Responsabilidad</b>
<b>Enfoque adoptado:</b>	Favor de referirse a la <b>página 4</b> del presente reporte
<b>Metodología(s) aplicada(s):</b>	Favor de referirse a la <b>página 3</b> del presente reporte
<b>Principales variables:</b>	Detalle disponible en el <b>reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico</b>
<b>Supuestos:</b>	Detalle disponible en el <b>reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico</b>
<b>Conclusiones de valor:</b>	Favor de referirse a la <b>página 2</b> del presente reporte
<b>Fecha del reporte:</b>	Favor de referirse a la <b>página 2</b> del presente reporte

- 414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")



# Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

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

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

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

# Perfil de la Firma

## Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

### Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para más de 140 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 30 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 800 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del *American Society of Appraisers*. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con la designación *Accredited Senior Appraiser* (“ASA”)
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del *American Society of Appraisers*, y la certificación *Chartered Alternative Investment Analyst* (“CAIA”)
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

### Confirmación de Independencia

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

# Aviso de Limitación de Responsabilidad

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

# Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- 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.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.