[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

F00687

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No. F/00687 (el "Contrato" y/o el "Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Artha Operadora, S.A. de C.V. como fideicomitente y administrador (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 Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común") el cual comenzó sus funciones a partir de la firma del convenio de sustitución del representante común de fecha 11 de junio de 2021 y de la firma del canje del título de fecha 2 de septiembre de 2021 y Artha Capital, S. de R.L., de C.V., como coinversionista (el "Coinversionista" o "Artha Capital").

La CNBV mediante oficio No. 153/4000/2010**,** de fecha 15 de octubre de 2010 autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles, así como la oferta pública de los mismos.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran inscritos bajo el No. 3239-1.80-2010-005, en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos y listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

Denominación de la institución fiduciaria:

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

Fideicomitente:

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

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Fideicomisarios en segundo lugar:

No Aplica.

Fideicomisarios en tercer lugar:

No Aplica.

Otros Fideicomisarios:

No Aplica.

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Artha Operadora, S.A. de C.V. (“Artha Operadora”)

Clave de cotización:

ARTHACK

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

Los recursos serán administrados por Artha Operadora, para que a través de las Sociedades de Proyecto se realicen inversiones inmobiliarias en México, desarrollando tierra para su uso en el sector de la vivienda, turismo, industrial, comercial o mixto. Así como se busca proveer a los Tenedores con retornos sostenibles a largo plazo provenientes de la adquisición, habilitación, desarrollo, incorporación de Infraestructura Básica y venta de macros lotes. El desarrollo de terrenos incluye la adquisición, habilitación, gestión de permisos, estudios, preparación del plan maestro, proceso de urbanización e infraestructura básica y por último la venta de terrenos listos para desarrollar otros proyectos en los sectores de vivienda, turismo, industria, comercio o mixtos.

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 Operadora, S.A. de C.V. como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones

y la identificación e implementación de Desinversiones, la Sociedad Controladora deberá estimar los recursos recibidos a las Sociedades de Proyecto que corresponda.

A su vez, las Sociedades de Proyecto destinarán los recursos recibidos a las Inversiones en Terrenos e Infraestructura para realizar cada Proyecto.

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

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles. Sólo se harán distribuciones del Fideicomiso en la medida en que existan recursos disponibles para ello dentro del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, los Intermediarios Colocadores, así como sus respectivas subsidiarias y afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades invertidas bajo los Certificados Bursátiles, con excepción, en el caso del Fiduciario, de las distribuciones que, en su caso, llegue a hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en términos del contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos, no tendrán derecho alguno a reclamar el pago de dichas cantidades al Fideicomitente, al Administrador, al Representante Común, al Fiduciario, a los Intermediarios Colocadores, ni a sus respectivas subsidiarias o afiliadas. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en dicha fecha.

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

Los Tenedores demostrarán la titularidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias que expida el Indeval, en los términos de la regulación aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los derechos que les concede la Ley de Mercado de Valores (LMV) y los derechos específicos que se establezcan en el Título respectivo, incluyendo entre otros:

1. Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo;

1. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrán: (i) el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea General de Tenedores; y (ii) el derecho a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;

1. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea General de Tenedores;

- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrán el derecho a designar y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las Personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

  El derecho al que se refiere el párrafo anterior será renunciable por parte de dichos Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario;

- Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros emitir un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que detecte;

- Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

  - Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: (1) se celebre con un quórum menor a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso, o (2) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (3) incumpla con los requisitos de la sesión;
  - Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Título respectivo;
  - Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
  - Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores;

- La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para, aprobar las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, a través de las Sociedades de Proyecto, se destinen a Inversiones en Terrenos e Infraestructura que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la Información Financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Inversiones en Terrenos e Infraestructura 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;

- Derecho a recibir a prorrata, periódicamente, las Distribuciones del Fideicomiso.

- Derechos de inspección y de recepción de información respecto de las Asambleas de Tenedores, reportes, registros y la contabilidad del Fideicomiso, así como cualquier otra documentación relacionada con la Emisión; y

Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Contrato de Fideicomiso y el Título.

Subordinación de los títulos, en su caso:

Al 31 de diciembre 2024, no se tiene conocimiento de subordinación de Títulos con base al Contrato de Fideicomiso.

Lugar y forma de pago:

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores se harán mediante 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, mediante la entrega de las constancias correspondientes.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Monex Casa de Bolsa, S. A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores, el cual comenzó sus funciones a partir de la firma del convenio de sustitución del representante común de fecha 11 de junio de 2021 y de la firma del canje del título de fecha 2 de septiembre de 2021.

Depositario:

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

Régimen fiscal:

Considerando que cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representa para su titular el derecho a participar en una parte de los Dividendos o Rendimientos que resulten de las Aportaciones del Fideicomiso, a continuación se señala el régimen fiscal aplicable a las cantidades que los Tenedores reciban por las Distribuciones correspondientes a la amortización del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o rendimientos que el Fideicomiso efectúe en su favor. Es importante mencionar que la legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente por lo que el Fiduciario no puede garantizar que el régimen fiscal descrito en el Prospecto, no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Por lo que se refiere a las Distribuciones en forma de Dividendos destinadas al pago de rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realicen conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los mismos no estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única para los Tenedores. En relación con las Distribuciones destinadas a reembolsar el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no se generará efecto fiscal alguno para los Tenedores de los mismos. La tasa de retención aplicable a los intereses que en su caso se lleguen a pagar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será: (i) para el caso de las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, lo previsto en los Artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; (ii) para las personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, lo previsto en los Artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; y iii) para las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, lo previsto en los Artículos 94 y 95 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Los intereses que en su caso se lleguen a pagar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no estarán sujetos al pago del impuesto empresarial a tasa única. Por lo que se refiere al impuesto a los depósitos en efectivo, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios personas físicas y morales no estarán sujetos al pago de dicho impuesto en la medida en que los recursos derivados de las Distribuciones destinadas al pago de rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las Distribuciones destinadas a reembolsar el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los intereses que en su caso se lleguen a pagar, sean recibidos por los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de medios distintos a depósitos en efectivo (transferencias electrónicas, traspasos entre cuentas, entre otros). Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro no estarán sujetas al pago del impuesto a los depósitos en efectivo.

En su caso, dictamen valuatorio:

Al 31 de diciembre de 2024 se cuenta con una Valuación de los bienes de Fideicomiso F/00687 ARTHACK 10 por parte de una Valuadora Independiente como sigue:

C4P1T4L
414 Capital

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2024

Febrero 2025

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/00687 (Clave de pizarra ARTHACK 10)

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

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

Antecedentes de la valuación

- El 20 de octubre de 2010, Artha Operadora, S.A. de C.V. ("Artha") colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00687 por un monto de MXN 2,440 mm, con fecha de vencimiento el 20 de octubre de 2020
  - El objetivo del CKD es invertir en un portafolio diversificado de activos inmobiliarios ubicados en México, desarrollando tierra para su uso en el sector de vivienda, turístico, industrial, comercial o mixto

Conclusión de valor[1]

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 130.780230**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 130.780230**

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

414 Capital

[1] *Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle*
[2] *Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación*
[3] *Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios*
Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda correspondiente a la contabilidad del Fideicomiso, y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2024, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 130.78 (ciento treinta 78/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	3,184,112,540.88
Valor ajustado	3,184,112,540.88

Patrimonio + pasivo bursátil[1]	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	130.780230	24,400,000	3,191,037,624.16
Valor ajustado	130.780230	24,400,000	3,191,037,624.16

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 130.780230**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 130.780230**

Balance Pro-forma ajustado[4]

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	156,618.95	F Obligaciones en op. de bursatilización	2,412,247,000.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	7,440,180.90	F Proveedores	1,124,040.54
F Deudores diversos	452,323.97		
A Inversiones permanentes	3,184,112,540.88		
		Patrimonio	778,790,624.16
Total activos	**3,192,161,664.70**	**Total Pasivo y patrimonio**	**3,192,161,664.70**

Sensibilización de valuación[5]

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	3,184,112,540.88	130.780230	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	3,343,318,167.92	137.305051	+4.99%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	3,024,906,913.84	124.255410	-4.99%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	3,661,729,422.01	150.354693	+14.97%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	2,706,495,659.75	111.205768	-14.97%

Valuaciones históricas

	Período	Número de certificados	Valor certificado[2]	Patrimonio[1]
Trimestre actual	2024.Q4	24,400,000	130.780230	3,191,037,624.16
Trimestre Previo 1	2024.Q3	24,400,000	125.783479	3,069,116,887.67
Trimestre Previo 2	2024.Q2	24,400,000	124.162515	3,029,565,361.69
Trimestre Previo 3	2024.Q1	24,400,000	106.355128	2,595,065,111.98

[1] El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones, incluye Obligaciones en operaciones de bursatilización
[2] Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación
[3] Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios
[4] 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
[5] 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
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Serie	10
Tipo	CKDs
Clave de pizarra	ARTHACK
Monto total	2,440,000,000
Número de valores	24,400,000
Valor nominal	130.78
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	3,654 (tres mil seiscientos cincuenta y cuatro) días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a 120 (ciento veinte) meses, es decir, 10 (diez) años.
Fecha de vencimiento	2021-10-20
En su caso, número de series en que se divide la emisión	una
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera
Observaciones	El monto total reportado en la presente tabla está expresado en M.N.

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 2024 -01-01 al 2024-12-31

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-NBIS2] Portada reporte anual 2

[413000-NBIS2] Información general 15

Glosario de términos y definiciones: 15

Resumen ejecutivo: 21

Factores de riesgo: 40

Otros valores emitidos por el fideicomiso: 41

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 41

Destino de los fondos, en su caso: 42

Documentos de carácter público: 44

[416000-NBIS2] Estructura de la operación 45

Patrimonio del fideicomiso: 45

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos: 45

Contratos y acuerdos: 51

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: 60

Valuación: 61

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: 72

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: 73

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 76

[420000-NBIS2] La fideicomitente 77

Historia y desarrollo de la fideicomitente: 77

Actividad Principal: 77

Canales de distribución: 78

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 78

Principales clientes: 79

Legislación aplicable y situación tributaria: 79

Recursos humanos: 79

Desempeño ambiental: 80

Información de mercado: 81

Estructura corporativa: 81

Descripción de los principales activos: 84

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 84

Acciones representativas del capital social: 84

Dividendos: 85

Reestructuraciones societarias, en su caso.: 85

Administradores y tenedores de los certificados: 85

Estatutos sociales y otros convenios: 90

Auditores externos de la fideicomitente: 93

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente: 97

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso 98

Información financiera seleccionada del fideicomiso: 98

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: 102

Informe de créditos relevantes del fideicomiso: 102

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): 102

Resultados de la operación del fideicomiso: 103

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso: 103

Control Interno del fideicomiso: 106

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente 108

Información financiera seleccionada de la fideicomitente: 108

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente: 110

Resultados de la operación de la fideicomitente: 110

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....111

Control interno de la fideicomitente: 113

[432000-NBIS2] Anexos 116

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el Contrato de Fideicomiso y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos y serán utilizados en forma singular o plural según sea 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 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 Artha Capital.

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 tendrán aquellos derechos corporativos y económicos que señalen los estatutos sociales de la Sociedad Controladora y los Títulos accionarios que las amparen, así como los señalados en el Contrato de Fideicomiso, que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y para beneficio del Fideicomiso.

Acciones Adicionales de la 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 el Contrato de Fideicomiso y/o que ocurra en términos de las leyes y regulación aplicable.

Acciones Sociedad Controladora: Significan conjuntamente las Acciones Serie A, las Acciones Serie B y las Acciones Adicionales de la Sociedad Controladora.

Accionistas de la Sociedad Controladora: Significan cada uno de (i) el Fiduciario; y (ii) Artha Capital.

Administrador: Significa Artha Operadora, S.A. de C.V.

Aportaciones a la Sociedad Controladora: Significan conjuntamente las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones de Artha Capital.

Aportaciones de Artha Capital: Significan las aportaciones que haga Artha Capital, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión, 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 Contrato de Fideicomiso.

Aportación Inicial: Significa la cantidad de $1,000.00 (un mil Pesos 00/100 M.N.) que el Fideicomitente aporta para la constitución del Fideicomiso.

Aportaciones del Fideicomiso: Significan las aportaciones que haga el Fiduciario, de acuerdo a las instrucciones que por escrito le entregue el Administrador, 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 Contrato de Fideicomiso.
|
Artha Capital: Significa Artha Capital, S. de R.L. de C.V.

Asamblea de Tenedores: Significa la reunión de Tenedores 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 inicialmente será, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), y que posteriormente podrá ser cualquiera que designe el Comité Técnico.

BMV: Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Certificados o Certificados Bursátiles o Certificados Bursátiles Fiduciarios: Significa todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

Circular 1/2005: Significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, tal y como la misma ha sido modificada a la fecha.

Circular Única o Circular Única de Emisoras: 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 la fecha.

CNBV: Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Colocación: Significa la venta y Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a través de la BMV, en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso, el Título y en la respectiva autorización del Comité Técnico para llevar a cabo la Emisión.

Comité o Comité Técnico: Significa el órgano creado bajo el Contrato de Fideicomiso en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.

Consejo de Administración: Significa el órgano al cual se encuentra encomendada la Administración de la Sociedad Controladora.

Consorcio: Significa el conjunto de personas morales vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un grupo de personas, tengan el control de las primeras.

Contrato de Administración: Significa el Contrato que celebren el Administrador y la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario.

Contrato o Contrato de Fideicomiso o Fideicomiso: Significa el Contrato de Fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios y sus respectivos anexos, celebrado con fecha 15 de octubre de 2010, entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común y el Coinversionista, tal y como unos y otros sean modificados de tiempo en tiempo.

Contrato de Coinversión: Significa, el Contrato de Coinversión a celebrarse en esta fecha entre el Fiduciario y Artha Capital, conforme al cual éste último invertirá las Aportaciones de Artha Capital.

Contrato de Colocación: Significa el Contrato de Colocación que el Fiduciario celebre con Artha Operadora S.A. de C.V., y los Intermediarios Colocadores, conforme al cual los Intermediarios Colocadores se obligarán a usar sus mejores esfuerzos para colocar los Certificados Bursátiles.

Control: Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes:

a) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral.

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

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

Criterios de Elegibilidad: Significan las limitantes sobre la distribución (i) por sector económico, (ii) por distribución geográfica, y (iii) por concentración de los Proyectos.

Desinversión: Significa la enajenación de un Proyecto, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas u otras formas de liquidación que sean aprobadas de conformidad con los Niveles de Autorización de Proyectos, ya sea 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 del país abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

Distribuciones de la Sociedad Controladora: Significa el pago de los Dividendos y los Rendimientos, según corresponda.

Distribuciones del Fideicomiso: Significa el pago del Efectivo Distribuible a los Tenedores.

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 otros medios de distribución.

Documentos de la Operación: Significa el Contrato de Fideicomiso, el Título, 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 virtud de los documentos que aquí se mencionan.

Efectivo: Significa, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las cantidades disponibles en las Cuentas del Fideicomiso.

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

Emisión: Significa la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso

EMISNET: Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores.

Equipo Ejecutivo del Administrador: Significan conjuntamente los señores Carlos Gutiérrez Andreassen y Germán Ahumada Alduncin.

Extensión del Periodo de Inversión: Significa la ampliación del Periodo de Inversión hasta por 2 (dos) años adicionales según sea autorizada por la Asamblea de Tenedores.

Fase de Infraestructura: Sujeto a las particularidades de cada uno de los Proyectos, significa la etapa en la que comienzan las obras de urbanización, construcción y desarrollo de agua, drenaje, luz, plataformas y/o pavimentación en los Terrenos.

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 del Contrato de Fideicomiso.

Fecha de Cierre o Fecha de Emisión: Significa la fecha de Colocación de los Certificados Bursátiles, conforme a los términos establecidos el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

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 el que el Fideicomiso debe pagar a los Tenedores el Efectivo Distribuible.
Para lo cual el Fiduciario notificará al Representante Común, quien será el obligado en informar, 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 Vencimiento: Significa el 20 de octubre de 2020, es decir 10 años después de la Fecha de Cierre, sin perjuicio de que las obligaciones bajo el Fideicomiso puedan ser terminadas anticipadamente.

Fideicomisarios: Significan los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Contrato de Fideicomiso, conforme a los términos y condiciones establecidos el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

Fideicomitente: Artha Operadora S.A. de C.V. (Artha).

Fiduciario: Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., I.B.M.).

Gastos: Significan conjuntamente los Gastos de Asesoría Independiente, los Gastos de Emisión y Colocación y los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

Gastos de Asesoría Independiente: Significan todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para la contratación de asesores independientes que los Tenedores, a través del Comité Técnico, requieran para el mejor

cumplimiento de los fines del Fideicomiso y llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, los cuales deberán de ser erogados por el Fiduciario con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos, en el entendido que una vez que dicha cantidad se agote no existirá obligación alguna de ninguna de las Partes para realizar aportaciones adicionales.

Gastos de Emisión y Colocación: Significan los honorarios, comisiones, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la Emisión y Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, según sea el caso: (i) los honorarios, comisiones y Gastos de los Intermediarios Colocadores de acuerdo con el Contrato de Colocación; (ii) los honorarios pagaderos al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos en relación con la Emisión; (iii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos a la CNBV y los pagos que se deban realizar a la BMV y al INDEVAL, (iv) los honorarios pagaderos a los asesores legales y fiscales externos; y (v) la impresión de Prospectos de Colocación y cualquier otra publicación y/o publicidad relacionada con lo anterior que pagará el Fiduciario con cargo a la Cuenta General.

Gastos de Inversión: Significan las erogaciones en que se incurrirán, en razón de la evaluación e implementación de las inversiones en Proyectos e Infraestructura.

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 Contrato de Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, (i) los honorarios del Fiduciario, y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación; (ii) los honorarios del Representante Común 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 Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV y aquellos 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 Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación, 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 las Sociedades de Proyecto, (vii) la parte proporcional 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 Contrato de Fideicomiso, (x) cualesquiera gastos, costos u honorarios en que se incurran para efecto de dar por terminado el Contrato de Fideicomiso y/o liquidar el Patrimonio del Fideicomiso; y (xi) cualesquier otros gastos honorarios relacionados con o incurridos en relación con las operaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, entre ellos los honorarios de Auditores Externos, proveedor de precios y del Valuador Independiente, que el Fiduciario pagará 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.

Indeval: Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Infraestructura Básica significa, entre otros, las instalaciones y servicios básicos de agua y saneamiento, drenaje, electricidad, vialidades, telecomunicaciones y manejo de residuos entre otros.

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

Intermediarios Colocadores: Significa Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A de C.V., Casa de Bolsa.

Inversiones en Terrenos e Infraestructura: Significan las Inversiones en Terrenos e Infraestructura que sean realizadas para la ejecución de los Proyectos, incluyendo los gastos relacionados con la adquisición de Terrenos y con la implementación de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los mismos, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

LGTOC: Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

LIC: Significa la Ley de Instituciones de Crédito.

LMV: Significa la Ley del Mercado de Valores.

México: Significa los Estados Unidos Mexicanos.

Miembros Independientes: Significa, aquella Persona que cumpla con los requisitos de los Artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto del Fideicomitente tanto en su carácter de Fideicomitente del Contrato de Fideicomiso como de Administrador, así como de la Sociedad Controladora y las Sociedades de Proyecto.

Por consiguiente, dicha Persona no deberá ubicarse en ninguno de los siguientes supuestos:

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

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

(c) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando, según dicho término se define en la LMV, en el Fideicomitente, la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto o en alguna de las personas morales del Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan;

(d) los accionistas que sean parte del grupo de Personas que mantengan el Control del Fideicomitente, de la Sociedad Controladora o de las Sociedades de Proyecto;

(e) los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante del Fideicomitente, de la Sociedad Controladora o de las Sociedades de Proyecto.

Un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas del Fideicomitente, la Sociedad Controladora o de las Sociedades de Proyecto (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de nombramiento. Asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos del Fideicomitente, la Sociedad Controladora (según sea el caso), las Sociedades de Proyecto, o de su contraparte; o

(f) las personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario.

Monto de Reembolso de Emisión: Significa el 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) del Monto Total de la Emisión.

Monto Inicial: Significa el Monto Total de la Emisión menos los Gastos de Emisión y Colocación.

Monto Invertible: Significa el Monto Total de la Emisión, menos los Gastos de Emisión y Colocación y la Reserva para Gastos.

Monto Total de la Emisión: Significa el monto bruto de los recursos que se obtengan de la Colocación y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Monto Total Invertible: Significa, respecto a cualquier Fecha de Cálculo, el Monto Total de la Emisión menos la Reserva para Gastos, las Aportaciones del Fideicomiso y los Gastos devengados, más los Rendimientos generados por Inversiones Permitidas.

Partes: Significa el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.

Periodo de Desinversión: Significa el periodo que inicia con la terminación del Periodo de Inversión, y en su caso, de Extensión al Periodo de Inversión.

Periodo de Inversión: Significa el lapso que por regla general durará 4 (cuatro) años contado a partir de la Fecha de Cierre, que el Fideicomiso tendrá para invertir la totalidad del Monto Total Invertible a través de las Aportaciones del Fideicomiso que se destinen al Objetivo de las Inversiones. Lo anterior sin perjuicio de que dicho periodo pueda ser reducido, extendido o suspendido en términos del Contrato de Fideicomiso.

Persona: Significa, cualquier persona física o moral, sociedad, asociación no registrada, Fideicomiso, entidad corporativa, o una Persona física o moral en su carácter de Fiduciario, ejecutor, administrador u otro representante legal, autoridad gubernamental u otra entidad de cualquier naturaleza.

Personas Relacionadas: Significa, con respecto al Administrador, las personas que se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes:

a) las personas que controlen o tengan influencia significativa en el Administrador o en una persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que el Administrador pertenezca, así como los consejeros o Administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho grupo o Consorcio.

b) las personas que tengan poder de mando (según dicho término se define en la LMV) sobre el Administrador o sobre una persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca el Administrador.

c) el cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos a) y b) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios.

d) las personas morales que sean parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca el Administrador.

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

Pesos o $: Significa la moneda de curso legal en México.

Prospecto: Significa el prospecto para la Emisión y Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Contrato de Fideicomiso, según el mismo sea aprobado por la CNBV.

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 de tiempo en tiempo.

Rendimientos: Significan las cantidades pagadas por concepto de capital o intereses a favor del Fideicomiso y de Artha Capital por la Sociedad Controladora, en concepto de Aportaciones a la Sociedad Controladora cuando las mismas se realicen en forma de préstamos.

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

Representante Común: Significa Monex Casa de Bolsa, S. A. de C.V., Monex Grupo Financiero o sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como Representante Común de los Tenedores, 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 de la LMV y demás disposiciones aplicables.

Reserva para Gastos: significa el monto equivalente a 1.5% (uno punto cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión.

RNV: Significa el Registro Nacional de Valores.

S.A.P.I.: Significa Sociedad Anónima Promotora de Inversión

Sector Comercial: Significa, la vocación inmobiliaria correspondiente al grupo de desarrolladores inmobiliarios dedicados a la construcción de centros comerciales, mercados, supermercados, tiendas de autoservicio o cualquier otro tipo de punto de venta en donde tenga lugar el intercambio de cualquier tipo de bienes.

Sector Industrial: significa, la vocación inmobiliaria correspondiente al grupo de productores, fabricantes, maquiladores o cualquier empresa que tenga como fin primordial la producción masiva de bienes.

Sector Turismo: significa, la vocación inmobiliaria correspondiente al grupo de empresas que tengan como fin primordial el prestar servicios de hospedaje, realizar desarrollos turísticos como hoteles, moteles, villas, condominios y departamentos con fines turísticos o cualquier otra actividad relacionada con el giro turístico.

Sector Vivienda: significa, la vocación inmobiliaria correspondiente al grupo de desarrollos habitacionales de interés social, vivienda progresiva, vivienda económica, vivienda media, vivienda residencial o de cualquier otro tipo.

Sociedad Controladora: Significa Artha Controladora, S.A.P.I. de C.V.

Sociedades de Proyecto: Significan las sociedades anónimas de propósito específico constituidas al efecto por la Sociedad Controladora y quien ésta designe para la realización de cada Proyecto.

Tenedores: Significa con respecto a los Certificados Bursátiles, los tenedores de dichos Certificados Bursátiles, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

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

Terreno: Significa el macro lote de tierra a ser adquirido por una Sociedad de Proyecto para la realización de Inversiones en Terrenos e Infraestructura en términos del Contrato de Fideicomiso.

Título: Significa el Título que documenta los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Valor Nominal: Significa $100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil Fiduciario.

Valuador Independiente: Significa cualquier Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador.

Resumen ejecutivo:

Las propiedades del portafolio se encuentran distribuidas en seis estados de la República: Hidalgo, Jalisco, San Luis Potosí, Guanajuato y Estado de México

Hidalgo

Platah es un proyecto industrial en el estado de Hidalgo que comprende 610 hectáreas de terreno con infraestructura y servicios integrales e industriales de primer nivel, el desarrollo se caracteriza por su excelente ubicación a compañías ferroviarias, permitiendo una infraestructura de acceso rápido a los principales centros económicos e industriales del país, este proyecto fue promovido por el Gobierno del Estado de Hidalgo en co-inversión con la iniciativa privada

Jalisco

Centro Logístico Jalisco (CLJ) es un proyecto de uso mixto para atender las necesidades de instalaciones físicas al sector productivo nacional e internacional. CLJ está ubicado cerca de la mancha urbana de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, el desarrollo abarca más de 1,160 hectáreas destinadas a lotes industriales (producción, almacenaje, logística), zonas comerciales y de servicios. Asimismo, cuenta con una importante zona logística que incluirá instalaciones aduanales y una terminal intermodal

San Luis Potosí

Logistik es un proyecto para el desarrollo de tierra para uso industrial y logístico ubicado en San Luis Potosí (“SLP”). Ofrece excelente infraestructura, conectividad y ubicación estratégica, este parque industrial está dotado de una urbanización interna que permite la optimización de recursos, el desarrollo cuenta con las siguientes características: Terminal intermodal de contenedores, ferrocarril Kansas City Southern, oficinas administrativas, acceso controlado y seguridad 24 horas

Guanajuato

Parque Industrial León-Bajío, se encuentra ubicado en la ciudad de León, Guanajuato. Es un proyecto cuyo objetivo es proveer tierra industrial sustentable con infraestructura de estándares internacionales a compañías de diversos giros, el desarrollo tiene una ubicación estratégica; está dentro del triángulo comercial más importante del país (Ciudad de México – Guadalajara – Monterrey). Esta ubicación le permite aprovechar la disponibilidad de mano de obra y le proporciona la capacidad para potencializar su impacto económico en la región

Estado de México

Arco Norte 57 Plataforma Logística es un espacio urbano concebido como una ciudad en la que se desarrollará una intensiva actividad logística, industrial y social. Está ubicado en el Estado de México, el desarrollo cuenta con 717 hectáreas de terreno, destinadas a usos logísticos e industriales, usos comerciales y de oficinas, y a vialidades, áreas abiertas y servicios comunitarios (guarderías, estación de bomberos y clínica de urgencias). El terreno se divide en dos secciones: Polígono Norte (217 hectáreas) y Polígono Sur (500 hectáreas)

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, las inversiones se integran de la siguiente manera por ubicación geográfica::

Proyecto	2024
Estado de Mexico	1,132,638,653
Jalisco	914,840,854
Hidalgo	501,230,073
Guanajuato	447,690,470
San Luis Potosi	126,951,487
Artha Controladora	60,761,004
Inversiones en Proyectos de Inversión	**3,184,112,541**

Participantes

Las partes principales de la operación se describen a continuación:

Participante	Nombre	Papel que desempeña
ARTHA CAPITAL	Artha capital, S. de R. L.	Coinversionista
ARTHA OPERADORA	Artha Operadora, S. A. de C. V.	Fideicomitente/Administrador
CI Banco	CI Banco, S. A. I. B. M.	Fiduciario
MONEX	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común
Bank of America Merrill Lynch	Merryl Linch Mexico, S. A. de C. V., Casa de Bolsa GBM Grupo Bursatil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa	Intermediario Colaborador

(2) Bases de presentación

- **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).

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 periodo, 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 8.

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

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

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

—Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

a)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.

b)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 6), 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 certificados 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 acciones, 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 certificados, 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 (FVTP, 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 7.

c) Presentación del estado separado 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 el ejercicio inmediato anterior que se presenta para efectos comparativos, el Fideicomiso no generó Otros Resultados Integrales (ORI).

f) Presentación del estado separado de flujo de efectivo

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

g) Negocio en marcha

Como se describe en la nota 1, se celebró un Comité Técnico con fecha 30 de noviembre de 2023, en el cual se presentaron los avances y se aprobaron los planes estratégicos de liquidación por proyecto, así como los plazos estimados de cumplimiento en los siguientes 12 a 24 meses, por lo que el Fideicomiso se encuentra en proceso de cubrir con las condiciones necesarias para su realización en los plazos establecidos. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido preparados sobre la base de negocio en marcha.

(4) 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 2024:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1º. de enero de 2024	-Pasivos no corrientes con obligaciones - Modificaciones a la NIC 1 y -Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes - Modificaciones a la NIC 1.
	Acuerdos de financiamiento con proveedores: modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7

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

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

- Exención del requisito de divulgar información comparativa en el primer período de presentación de informes anuales.
- Exención de la obligación de emitir el informe de sostenibilidad simultáneamente con los estados financieros, que se emitieron el 30 de abril de 2025

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

Nuevos requerimientos futuros vigentes y emitidos, pero aún no vigentes para el año que finaliza el 31 de diciembre de 2024.

En la siguiente tabla se enumeran los cambios recientes a las Normas de Contabilidad que deben aplicarse para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen después del 1 de enero de 2024 y que están disponibles para su adopción anticipada en los períodos de presentación de informes anuales que comiencen el 1 de enero de 2024; sin embargo, del Fideicomiso no los ha adoptado con anticipación en la preparación de sus estados financieros separados.

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

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero de 2025	Falta de intercambiabilidad: modificaciones a la NIC 21
1o. de enero de 2026	Clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7 Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11
1o. de enero de 2027	NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros* NIIF 19 Subsidiarias sin información a revelar sobre rendición de cuentas al público
Disponible para adopciones opcionales/fecha de vigencia diferida indefinidamente	Ventas o aportaciones de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)

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

(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 separados 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 6.

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, S. A. P. I. de C. V. al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el que se muestra en la página siguiente.

Administrador / Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2024 y 2023	Actividad principal
Artha Controladora, S. A. P. I. de C. V.	95%	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.

Artha Controladora, 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 2024 y 2023, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2024 y 2023	Actividad principal

Desarrollos Sustentables del Arco, S. A. de C. V.	74.47%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Desarrollos Urbanos e Industriales del Estado de México, S. A. de C. V.	74.47%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Implementación de Proyectos Industriales Sustentables Hidalgo, S. A. de C. V.	74.47%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Implementación de Proyectos Industriales Sustentables GDL, S. A. de C. V.	74.47%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Desarrollos Urbanos e Industriales en Aguascalientes, S. A. de C. V.	74.47%	Identificar, evaluar y establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de inversiones a hacer realizadas por la sociedad sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles.
Pilba, S. A. de C. V. (antes Terreno Turístico de México, S. A. de C. V.)	74.47%	Identificar, evaluar y establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de inversiones a hacer realizadas por la sociedad sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles.

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras.

(f)Clasificación como activos netos o patrimonio-

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

(h)Gasto de emisión-

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

(i)Honorario por desempeño inmobiliario-

El honorario por desempeño inmobiliario se determina aplicando la "cascada de pagos", detallada en dicha nota, 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 Fideicomiso y el retorno preferente, así como los valores razonables de las inversiones a la fecha de determinación. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Administración determinó que no existe monto alguno relacionado a esta provisión.

(j)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.

Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

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

		2024	2023
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	$	157	148
Inversiones en valores		7,440	9,636
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	**7,597**	**9,784**

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

(6) Inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados-

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 califícales al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como se muestra a continuación.

		2024	2023
Saldos al 1o. de enero	$	2,923,324	3,055,417
Desinversión en sociedades de proyectos a valor razonable		(242,019)	(4,639)
Utilidad/(Pérdida)en inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados		502,808	(127,454)
Saldos al 31 de diciembre	$	**3,184,113**	**2,923,324**

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 2024 y 2023 se muestran a continuación:

Subsidiaria		2024	2023	Proyectos
		Valor razonable Nivel 3		
Desarrollos Sustentables del Arco, S. A. de C. V.	$	1,132,639	934,084	Desarrollos Sustentables ubicados en el Arco Norte
Implementación de proyectos Industriales Sustentables GDL, S.		914,841	636,497	Parque industrial ubicado en Jalisco

A. de C. V.			
Implementación de Proyectos Industriales Sustentables Hidalgo, S. A. de C. V.	501,230	665,470	Implementación de Proyectos Industriales Sustentables ubicados en Hidalgo
Pilba, S. A. de C. V. (antes Terreno Turístico de México, S. A. de C. V.)	447,690	521,604	Pilba (antes Terrenos Turísticos de México) ubicados en León
Desarrollos Urbanos e Industriales de Aguascalientes, S. A. de C. V.	126,951	105,821	Desarrollos Urbanos e Industriales ubicados en Aguascalientes
	3,123,351	2,863,476	

	Valor a costo		
Artha Controladora, S. A. P. I. de C. V. (1)	60,762	59,848	Adquirir toda clase de acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.
Saldo al 31 de diciembre	**$ 3,184,113**	**2,923,324**	

(1) Representa el neto de las partidas monetarias de la empresa controladora de los proyectos mencionada a continuación, principalmente es efectivo.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 en acciones mostradas arriba, el valor razonable fue determinado utilizando diferentes enfoques como el de capitalización, mercado y costos de reposición de manera comparables respecto al año pasado sin algún ajuste significativo, como se ve adelante.

La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3, y aplica para los siguientes Proyectos: Desarrollos Sustentables (ubicado en el Arco Norte); Implementación de Proyectos Sustentables (ubicado en Hidalgo); Parque Industrial Centro Logístico (ubicado en Jalisco); Desarrollos Urbanos Industriales (ubicado en Aguascalientes) y Parque Industrial Pilba (antes Terreno Turístico de Mexico) (ubicado en Leon):

Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Enfoque comparativo de Mercado	El enfoque comparativo de Mercado fue el método utilizado para obtener el valor conclusivo del sujeto en 2024 y 2023, respectivamente.	Un ligero aumento (disminución) en los comparables de los precios de mercado daría lugar a un incremento (disminución) en su valor razonable de la propiedad de inversión incluida en esta sociedad de proyecto.

(7) Instrumentos financieros-

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

b)*Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos -* Las principales categorías de los instrumentos financieros son como se muestra a continuación:

	Nivel	2024	2023
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo		$ 7,597	9,784
Deudores diversos		452	-
Inversión en sociedades de proyectos a costo		60,762	59,848
Inversión en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados*	3	3,123,351	2,863,476
Pasivos financieros			
Cuentas por pagar		$ 1,124	999

* Estas inversiones incluyen otros activos y pasivos financieros de las sociedades de proyecto, cuyos valores contables se asemejan a sus valores razonables.

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-* Riego de mercado Condiciones económicas desfavorables podrían limitar acceso a los mercados de capitales o de deuda. Una disminución en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que el Fideicomiso obtenga préstamos 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 6.

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 esta nota.

(8) Activos netos atribuibles a los fideicomisarios-

a. Los activos netos corresponden al patrimonio desde la perspectiva legal del Fideicomiso, los cuales están integrados por los recursos provenientes de la emisión de certificados bursátiles realizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integra como sigue:

	Número de certificados		Importe
Aportaciones:			
Serie A	24,000,000	$	2,412,247
Gastos de emisión			27,753

	$	**2,440,000**

b. El total del patrimonio del Fideicomiso asciende a:

		2024	**2023**
Total de patrimonio al 31 de diciembre	$	3,191,038	2,932,109

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 certificados.

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.

f. El 3 de enero de 2024 el Fideicomiso notificó al Fiduciario y al Representante una distribución, el importe de la distribución fue de $130,318 millones de pesos, con fecha de pago el 11 de enero de 2024, el importe a pagar por cada certificado bursátil fue de $5.3409175204918 con 24,400,000 títulos en circulación.

g. El 3 de julio de 2024 el Fideicomiso notificó al Fiduciario y al Representante una distribución, el importe de la distribución fue de $111,701 millones de pesos, con fecha de pago el 16 de julio de 2024; el

importe a pagar por cada certificado bursátil fue de $4.5779293032786 con 24,400,000 títulos en circulación.

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 de proyectos 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 de Proyecto 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.

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/00687, 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 de Fideicomiso; 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.

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.

(9) 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 ARTHACK 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 2024 y 2023 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

(10) Autorización-

El 19 de mayo de 2025, German Ahumada, Director General y Rafael Diaz, Director de Finanzas autorizó la emisión de los estados financieros separados adjuntos y sus notas.

Factores de riesgo:

Al evaluar la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los posibles inversionistas deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información y sobre todo considerar los factores de riesgo que pudieran afectar a los Proyectos, a la Sociedad Controladora y a las Sociedades de Proyectos y consecuentemente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los riesgos e incertidumbres que se describan no son los únicos que pueden afectar a los Proyectos, a la Sociedad Controladora, a las Sociedades de Proyectos, a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario o al Administrador. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener efecto adverso sobre alguno de ellos. En el supuesto que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación o cualquier dicho otros riesgos, el pago a los Tenedores de cantidades bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectado en forma adversa.

El emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es el Fiduciario.

En virtud de que el Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es el 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 Fiduciarios depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, las cuales no pueden ser garantizadas por el Emisor.

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 Fiduciarias. Las Distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles 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 podrán no llegar a conocerse al momento de llevar a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles.

Liquidez, derechos que incorporan los Certificados Bursátiles, ausencia de dictamen de calidad crediticia y ause

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios (i) podrían no tener liquidez en el mercado, (ii) otorgan el derecho a recib
o, en su caso, el valor residual de los bienes o derechos afectados al Fideicomiso, los cuales serán variables e

dictamen sobre su calidad crediticia, y (iv) no se dispone de información que permita hacer una evaluación de la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto o los propios Proyectos con anterioridad a la realización de la oferta pública.

Las inversiones permitidas podrían acarrear pérdidas

Entretanto se destina el Monto Total Invertible, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, invertirá dichos recursos en Inversiones Permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen Rendimientos bajos o negativos, la capacidad de invertir en los Proyectos puede verse afectada en forma adversa.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

Desde su fecha de Emisión y hasta el 20 de octubre de 2020, el Fideicomiso obtuvo Certificados Bursátiles con clave de pizarra ARTHACK 10 mismos que se inscribieron con el número 3239-1.80-2010-005 en el RNV.

Durante el periodo antes mencionado de conformidad con los artículos 33, 34 y 50 de la Circular Única, el Fideicomitente y el Fiduciario del Fideicomiso estaban 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 revelaron cualquier evento que fuera 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.

El 21 de octubre de 2020, el Fideicomiso alcanzó su Fecha de Vencimiento, por lo que a partir de ese momento se llevó a cabo de manera automática la cancelación del listado de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”).

Sin embargo, con la finalidad de mantener informado al público inversionista, el Fideicomiso continuará cumpliendo con sus obligaciones de divulgación de información a través de los sistemas electrónicos de la BMV y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de conformidad con los permisos y accesos electrónicos que BMV otorgó al Representante Común con posterioridad a la Fecha de Vencimiento.

Con fecha 2 de diciembre de 2021, mediante acta de Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles, se aprobó de acuerdo con las bases de liquidación, el presupuesto de Desarrollo y Venta, Presupuesto de Administración y el Presupuesto de Operación, los cuales son ratificados en el mes de diciembre de cada año hasta su liquidación.

Al cierre del ejercicio 2024, se han presentado puntualmente los reportes a la BMV y CNBV a través del Representante Común, así también, se ha dado cumplimiento a los Presupuestos de Desarrollo y Venta, Administración y Operación contenidos en las Bases de Liquidación.

Con fecha 19 de noviembre de 2024 se celebró un Comité Técnico, en el cual se presentaron los avances y se aprobaron los planes estratégicos de liquidación por proyecto, así como los plazos estimados de cumplimiento en los siguientes 12 meses, por lo que el Fideicomiso se encuentra en proceso de cubrir con las condiciones necesarias para su realización en los plazos establecidos.

Con fecha 18 de diciembre de 2024, se celebro una asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles, en donde se aprobaron los presupuestos de desarrollo, venta y administracion, vigentes para el ejercicio 2025, se informó respecto del avance del plan de Liquidacion del Fideicomiso y se aprobó la ampliación del periodo de liquidación el cual concluirá el 7 de enero de 2026.

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.

Destino de los fondos, en su caso:

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 mediante las Inversiones en Terrenos e Infraestructura.

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.

En la siguiente tabla se anexa la composición de las inversiones al cierre del ejercicio 2024, las cuales se encuentran distribuidas en la República Mexicana:

Proyecto	**2024**
Arco Norte 57	1,132,638,653
Jalisco	914,840,854
Hidalgo	501,230,073
León	447,690,470
DUI Aguascalientes	126,951,487
Artha Controladora	60,761,004
Inversiones en Proyectos de Inversión	**3,184,112,541**

Arco Norte 57:

Arco Norte 57 Plataforma Logística es un espacio urbano concebido como una ciudad en la que se desarrollará una intensiva actividad logística, industrial y social. Está ubicado en el Estado de México. El desarrollo cuenta con 718 hectáreas de terreno, destinadas a usos logísticos e industriales, usos comerciales y de oficinas, y a vialidades, áreas abiertas y servicios comunitarios (guarderías, estación de bomberos y clínica de urgencias). El terreno se divide en dos secciones: Polígono Norte (217 hectáreas) y Polígono Sur (500 hectáreas)

Jalisco

Centro Logístico Jalisco (CLJ) es un proyecto de uso mixto para atender las necesidades de instalaciones físicas al sector productivo nacional e internacional. CLJ está ubicado cerca de la mancha urbana de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco. El desarrollo abarca más de 1,160 hectáreas destinadas a lotes industriales (producción, almacenaje, logística), zonas comerciales y de servicios: Asimismo, cuenta con una importante zona logística que incluirá instalaciones aduanales y una terminal intermodal

Hidalgo

Es un proyecto industrial en el estado de Hidalgo que comprende 610 hectáreas de terreno con infraestructura y servicios integrales e industriales de primer nivel. El desarrollo se caracteriza por ser una plataforma vinculada a las principales compañías ferroviarias. Dada su excelente ubicación, este proyecto logra consolidar una infraestructura que permite un acceso más rápido a los principales centros económicos e industriales del país. Este proyecto fue promovido por el Gobierno del Estado de Hidalgo en co-inversión con la iniciativa privada.

León

Parque Industrial León-Bajío, se encuentra ubicado en la ciudad de León, Guanajuato. Es un proyecto cuyo objetivo es proveer tierra industrial sustentable con infraestructura de estándares internacionales a compañías de diversos giros. El desarrollo tiene una ubicación estratégica; está dentro del triángulo comercial más importante del país (Ciudad de México - Guadalajara – Monterrey). Esta ubicación le permite aprovechar la disponibilidad de mano de obra y le proporciona la capacidad para potencializar su impacto económico en la región. Cuenta con 480 hectáreas totales de terreno, divididas en zona industrial, zona comercial y de servicios, y paisajismo y senderos

DUI Aguascalientes

Es un proyecto para el desarrollo de tierra para uso industrial y logístico ubicado en San Luis Potosí (“SLP”). Ofrece excelente infraestructura, conectividad y ubicación estratégica. Este parque industrial está dotado de una urbanización interna que permite la optimización de recursos. Cuenta con 1,117 hectáreas industriales de terreno

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.

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Rafael Díaz Guerrero, con domicilio ubicado en Arcos Bosques, Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 31, Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México, Teléfono: 55-50-81-14-76.

Los inversionistas, también podrán comunicarse con Adrian Bazan para solicitar mayor información, se podrán comunicar al teléfono 5550811478; o en su caso con el Fiduciario, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, con Chavez Lopez Ubaldo al teléfono 55-50-63-39-00 o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Plaza Campos Elíseos No. 1 (Mariano Escobedo 595), Rincón del Bosque, Bosque de Chapultepec, Primera Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX, CP 11580.

La Persona que atenderá a los inversionistas por parte del Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col Juárez, C.P. 11000, Ciudad de México.
Luis Ángel Severo Trejo: laseverot@monex.com.mx (55) 5230-0204
Alejandra Tapia Jiménez: altapia@monex.com.mx (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, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso, (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (vi) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (vii) 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 (viii) 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.

El Fideicomiso tiene como objetivo principal llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso a la Sociedad Controladora, a efecto de que ésta realice a través de las Sociedades de Proyecto, Inversiones en Terrenos e Infraestructura destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en Proyectos destinados a: (i) la adquisición y habilitación de Terrenos, generando valor agregado a partir de la compra de Terrenos privados y ejidales, (ii) desarrollos urbanos planeados y sustentables, creando valor adicional a los Terrenos mediante la aplicación de estudios financieros, ambientales, técnicos y de planeación urbanística sobre dichos Terrenos; (iii) la urbanización e Infraestructura Básica (agua y saneamiento, drenaje, electricidad, vialidades, telecomunicaciones y manejo de residuos, entre otros), y (iv) la venta de macro lotes regularizados y fraccionados para vivienda, turismo, parques industriales y comercio.

Cualquier cantidad que se reciba como Distribuciones de la Sociedad Controladora, será distribuida a sus accionistas en Dividendos o Rendimientos, según corresponda. A su vez, las cantidades que reciba el Fiduciario en virtud de las Aportaciones del Fideicomiso a la Sociedad Controladora serán distribuidas, previa deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso o la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

A continuación, se describe el estado general que guarda la cartera de activos o flujos de efectivo al cierre del periodo reportado, así como su desempeño en el periodo 2024:

El 20 de octubre de 2010 el Fiduciario llevó a cabo la Emisión de 24,400,000 Certificados Bursátiles, con un Valor Nominal de $100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno. Es decir, el Monto Total de la Emisión fue de $2,440,000,000.00 (Dos mil cuatrocientos cuarenta millones de 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 Permitidas”. Estas han generado intereses en 2024 por $ 854,361; que representan la totalidad de los ingresos del

Fideicomiso en este periodo. Las operaciones que se han llevado a cabo durante este periodo se detallan en el presente documento, así como en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 que lo acompañan.

En las siguientes tablas se anexa el detalle de los saldos de los bienes, derechos y activos del Fideicomiso por los ejercicios 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020

- Inversiones Permitidas:

Año	Monto Inversiones Permitidas
2024	7,440,182
2023	9,636,117
2022	8,669,710
2021	705,758
2020	607,657

- Intereses Ganados:

Año	Monto Intereses Ganados
2024	854,361
2023	799,351
2022	424,851
2021	796
2020	13,034

.

- Composición de la totalidad de los activos:

Proyecto	2024	2023	2022	2021	2020
Arco Norte 57 (Desarrollos Sustentables del Arco y Desarrollos Urbanos e Industriales del Estado de México)	1,132,638,653	934,083,659	963,782,855	1,092,031,676	1,086,539,263
Jalisco (Implementación de Proyectos Industriales Sustentables GDL)	914,840,854	636,496,873	624,273,000	630,407,907	621,831,338
Hidalgo (Implementación de Proyectos Industriales Sustentables Hidalgo)	501,230,073	665,470,387	700,249,619	699,343,984	736,251,852
León (Pilba)	447,690,470	521,604,085	594,747,947	633,507,653	620,337,931
DUI Aguascalientes (Desarrollos Urbanos e Industriales en Aguascalientes)	126,951,487	105,821,413	94,506,821	89,679,172	89,514,581
Artha Controladora	60,761,004	59,847,301	77,857,131	60,401,030	41,121,740
Inversiones en Proyectos de Inversión	**3,184,112,541**	**2,923,323,718**	**3,055,417,373**	**3,205,371,422**	**3,195,596,705**

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

Desempeño de los activos

Los ingresos generados en el Fideicomiso durante el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 provienen en su totalidad de los intereses generados por la inversión en Inversiones Permitidas. La integración de estas inversiones y Rendimientos es la siguiente:

	Saldo al 31/12/2024	Intereses ganados
Inversiones Permitidas	$ 7,596,800	$ 854,361

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2024, se realizaron las siguientes distribuciones a los Tenedores:

Fecha del reporte de Distribución: 3 de enero de 2024

Fecha ExDerecho: 10 de enero de 2024

Fecha de registro: 11 de enero de 2024

Fecha de pago de Distribución: 15 de enero de 2024

Concepto de los ingresos : Reembolso de Capital.

Importe de la distribución por pagar: $ 130,318,387.50 (ciento treinta millones, trescientos dieciocho mil trescientos ochenta y siete pesos 50/00 M.N.)

Importe a pagar por cada Certificado Bursátil: $5.3409175204918 (cinco pesos 3409175204918/1000000000000 M.N.)

Títulos en circulación: 24,400,000 (veinticuatro millones cuatrocientos mil) títulos

Fecha del reporte de Distribución: 3 de julio de 2024

Fecha ExDerecho: 10 de julio de 2024

Fecha de registro: 11 de julio de 2024

Fecha de pago de Distribución: 16 de julio de 2024

Concepto de los ingresos : Reembolso de Capital.

Importe de la distribución por pagar: $ 111,701,475.00 (ciento once millones, setecientos un mil cuatrocientos setenta y cinco pesos 00/00 M.N.)

Importe a pagar por cada certificado Bursátil: $ 4.5779293032786 (cuatro pesos 5779293032786/1000000000000 M.N.)

Títulos en circulación: 24,400,000 (veinticuatro millones cuatrocientos mil) títulos

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Al 31 de diciembre de 2024 los activos se componen como se indica a continuación:

Concepto	Monto
Efectivo e Inversiones en valores	**$7,596,800**
Deudores Diversos	**452,324**
Arco Norte 57 (Desarrollos Sustentables del Arco y Desarrollos Urbanos e Industriales del Estado de México)	1,132,638,653
Jalisco (Implementación de Proyectos Industriales Sustentables GDL)	914,840,854
Hidalgo (Implementación de Proyectos Industriales Sustentables Hidalgo)	501,230,073
León (Pilba, S. A. de C. V)	447,690,470
DUI Aguascalientes (Desarrollos Urbanos e Industriales en Aguascalientes)	126,951,487
Artha Controladora	60,761,004
Inversiones en Proyectos de Inversión	**3,184,112,541**
Total del Activo	**$3,192,161,665**

Variación en saldo y en número de activos

El Fideicomiso F/00687 del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 generó ingresos por concepto de intereses de $ 854,361 adicionalmente se tuvieron gastos de administración por $2,673,000 y el Patrimonio Neto del Fideicomiso asciende a $ 3,191,037,624.

En la siguiente tabla se muestra la variación de los activos al cierre del ejercicio 2024 comparados con el ejercicio anterior:

Proyecto	Saldo 4Q 2023	Movimientos	Saldo 4Q 2024
Arco Norte 57	934,083,659	198,554,994	1,132,638,653
Jalisco	636,496,873	278,343,981	914,840,854
Hidalgo	665,470,387	(164,240,314)	501,230,073
León	521,604,085	(73,913,615)	447,690,470
DUI Aguascalientes	105,821,413	21,130,074	126,951,487
Artha Controladora	59,847,302	913,702	60,761,004
Total de Inversiones en Proyectos de Inversión	**2,923,323,719**	**260,788,822**	**3,184,112,541**

Las variaciones se deben principalmente a que las ubicaciones en donde se encuentra la inversión del Fideicomiso, han tenido un incremento constante en precio de mercado, impulsado por el incremento en la urbanización de estas mismas zonas y el cumplimiento del plan de negocios, considerando la venta y desarrollo de cada localidad.

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, carga sobre alguno de los activos, bienes o derechos del Fideicomiso Irrevocable F/00687.

Desempeño de los valores emitidos

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 se realizaron las siguientes Distribuciones a los Tenedores:.

Fecha del reporte de Distribución: 3 de enero de 2024
Fecha ExDerecho: 10 de enero de 2024
Fecha de registro: 11 de enero de 2024
Fecha de pago de Distribución: 15 de enero de 2024
Concepto de los ingresos : Reembolso de Capital.
Importe de la distribución por pagar: $ 130,318,387.50 (ciento treinta millones, trescientos dieciocho mil trescientos ochenta y siete pesos 50/00 M.N.)
Importe a pagar por cada Certificado Bursátil: $5.3409175204918 (cinco pesos 3409175204918/1000000000000 M.N.)
Títulos en circulación: 24,400,000 (veinticuatro millones cuatrocientos mil) títulos

Fecha del reporte de Distribución: 3 de julio de 2024
Fecha ExDerecho: 10 de julio de 2024
Fecha de registro: 11 de julio de 2024
Fecha de pago de Distribución: 16 de julio de 2024
Concepto de los ingresos : Reembolso de Capital.
Importe de la distribución por pagar: $ 111,701,475.00 (ciento once millones, setecientos un mil cuatrocientos setenta y cinco pesos 00/00 M.N.)
Importe a pagar por cada certificado Bursátil: $ 4.5779293032786 (cuatro pesos 5779293032786/1000000000000 M.N.)
Títulos en circulación: 24,400,000 (veinticuatro millones cuatrocientos mil) títulos

El valor de los Certificados Bursátiles y número de Títulos al cierre del ejercicio 2024 de acuerdo con la valuación emitida por 414 Capital Inc. es como se muestra a continuación:

SERIE	NUMERO TITULOS	VALOR CERTIFICADO	VALOR EN LIBROS
ARTHACK 10 (Serie A)	24,400,000	130.780230	3,191,037,624

Contratos y acuerdos:

Resumen del Contrato de F/00687

Contrato de Fideicomiso irrevocable no. F/00687 (el "Contrato") que celebran:

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

(2) The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), representado en este acto por su delegado Fiduciario Mónica Jiménez Labora Sarabia, como Fiduciario (el "Fiduciario"); con la comparecencia y acuerdo de:

(3) Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División fiduciaria, representado en este acto por su delegado Fiduciario Alonso Rojas Dingler, como Representante Común (el “Representante Común"); y al tenor de las siguientes declaraciones y clausulas:

Clausulas

1. Definiciones.

1.1 Términos Definidos.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato de 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 Clausula 1.1 y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

2. Constitución

2.1 Constitución.

El Fideicomitente constituye en este acto un Fideicomiso irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, para la realización de los fines que mis adelante se detallan, mediante el cual transmite los bienes que más adelante se señalan y designa al Fiduciario como Fiduciario del Fideicomiso.

En este acto, el Fiduciario acepta el cargo de Fiduciario de este Fideicomiso y protesta su fiel desempeño.

2.2 Aportación Inicial.

El Fideicomitente constituye el presente Fideicomiso entregando al Fiduciario la Aportación Inicial. Dicha aportación se entrega mediante transferencia electrónica en fondos inmediatamente disponibles hecha a favor del Fiduciario.

El Fiduciario acusa recibo de y recibe la Aportación Inicial en la Cuenta General, otorgando al Fideicomitente en este acto el recibo mes amplio que en derecho proceda respecto de la Aportación Inicial.

2.3 No adhesión de terceros

No se aceptará la adhesión de terceros el presente Fideicomiso una vez constituido el mismo y realizada la Colocación en términos del presente Contrato.

Patrimonio del Fideicomiso

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;

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) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;

g) 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

h) 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.

Resumen del Contrato de prestación de servicios de Administración

Contrato de prestación de servicios de Administración de fecha 21 de octubre de 2010 que celebran:

1. Artha Controladora, S.A.P.I. de C.V. representada en este acto por los señores Carlos Gutiérrez Andreassen y Germán Ahumada Alduncin (El Cliente)

2. Artha Operadora, S.A. de C.V., representada en este acto por los señores Carlos Gutiérrez Andreassen y Germán Ahumada Alduncin (El Administrador)

3. The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso No. F/00687, representado en este acto por su delegado Fiduciario Mónica Jiménez Labora Sarabia (en lo sucesivo el Fiduciario); y de conformidad con el siguiente antecedente, declaraciones y cláusulas:

CLÁUSULAS

CAPITULO I

CLÁUSULA 1.1. DEFINICIONES. Para efectos del presente Contrato incluyendo sus Anexos, los términos con mayúsculas inicial que a continuación se señalan tendrán el significado que se les atribuye en su forma singular y plural en el entendido que cualquier término con mayúscula inicial que no se encuentre definido en el presente Contrato tendrá el significado que se le atribuye al mismo en el Contrato del Fideicomiso.

CAPITULO II

CLÁUSULA 2.1 NOMBRAMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL ADMISTRADOR. El cliente nombra al Administrador para llevar a cabo y cumplir con las obligaciones y prestar los servicios establecidos en el presente Contrato en la forma aquí establecida, incluyendo sin limitaciones (i) la selección y aprobación de los Terrenos; (ii) la selección y aprobación delas Inversiones en Terrenos e Infraestructura a ser realidad por las Sociedades de Proyecto; (iv) la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Terrenos para su desarrollo; (v) la selección y aprobación de la infraestructura a ser incluida en los Terrenos; (vi) la

supervisión y coordinación de los esfuerzos de venta de los Proyectos; y (vii) la Administración de cada una de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura.

CLÁUSULA 2.2. ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR. (a) El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y del Cliente, llevará a cabo, directamente o a través de terceros subcontratistas, todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida prestación de los servicios objeto de este Contrato conforme a lo dispuesto en el presente Contrato o en el Contrato de Fideicomiso, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario y/o al Consejo de Administración, para lo cual, el Cliente y las Sociedades del Proyecto otorgarán al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto, sujeto a las limitaciones establecidas en este Contrato.

(b) En este sentido, el Cliente reconoce y conviene que, a menos que otra cosa se disponga en el presente Contrato o en el Fideicomiso y mientras el Administrador se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones conforme los mismos, actuará siempre representado por el Administrador por lo que hace enunciativamente a (i) la selección y aprobación de los Terrenos; (ii) la selección y aprobación de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura a ser realizadas por las Sociedades de Proyectos; (iv) la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Terrenos para su desarrollo; (v) la selección y aprobación de la Infraestructura a ser incluida en los Terrenos; (vi) la supervisión y coordinación de los esfuerzos de venta de los Proyectos; y (vii) la Administración de cada una de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura. 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.

(c) Los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador deberán dedicar la mayoría de su tiempo a la atención de los asuntos relacionados con los Proyectos, al efecto dichos miembros firmarán una carta mediante la cual se obliguen a atender principalmente los asuntos del Fideicomiso, sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al presente como Anexo “B”.

CLÁUSULA 2.3 SERVICIOS DEL ADMINISTRADOR. El Administrador, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato, tendrá las siguientes obligaciones y facultades.

A.- Descripción General de los Proceso

A. Proceso de Búsqueda:

El Administrador estará encargado de supervisar y realizar la búsqueda de Terrenos que califiquen bajo los Criterios de Elegibilidad para la realización de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura mediante organizaciones ejidales, gubernamentales, terceros o de manera directa sujeto en todo momento a los Criterios de Elegibilidad.

Así mismo el Administrador deberá de 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, subdividir, obtención de permisos y concesiones, así como identificación de las licencias que se necesitan 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 esta etapa el Administrador deberá comenzar con la ejecución de los trámites necesarios para la habilitación de los Terrenos, dentro de los cuales se incluye la ejecución de actos ante los propietarios de los Terrenos (ya sean Personas morales, físicas, ejidos, etc.) tendientes a la habilitación de los Terrenos y celebración de los Contratos preparatorios.

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 autorizará, 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 presentados al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se requiera, podrán ser aprobados o rechazados. En ambos casos, las erogaciones realizadas por el Administrador para llevar a cabo los estudios y que se encuentren dentro del presupuesto autorizado, serán considerados como Gastos de Inversión y serán reembolsados al Administrador con cargo a la Cuenta de Inversiones.

B. Proceso de Aprobación:

B.1. 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 y tomen en cuenta los estudios a los que hacen referencia el inciso B.3 Y B.4 siguientes.

B.2. 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.

B.3 El Administrador se encargará de supervisar y coordinar la realización de los estudios topográficos, de mecánica de suelos y cualesquiera otro de naturaleza similar que sirva para determinar las características de los Terrenos. Igualmente, el Administrador deberá comenzar con la tramitación de los permisos, licencias y concesiones que resulten necesarias para llevar a cabo los Proyectos.

B.4 El Administrador deberá comenzar con la planeación y análisis técnico definitivo de cada uno de los Proyectos, entendiendo por esto:

(i) la realización de un estudio avanzado de mercado para determinar la oferta y la demanda del producto;

(ii) la ejecución y puesta en marcha de un proyecto para determinar de qué manera se fraccionará o subdividirá el Terreno;

(iii) la ejecución y puesta en marcha de un plan maestro del cual devienen distintas opciones para determinar el destino o sector del Terreno (es decir, Sector Vivienda, industrial, comercial, mixto o turístico).

B.5. Sujeto a las características de cada Proyecto el Administrador determinará, a su juicio, la conveniencia de llevar a cabo obras de infraestructura, urbanización, construcción y/o desarrollo de instalaciones básicas relacionadas con el servicio de agua y saneamiento, drenaje, electricidad, vialidades, telecomunicaciones y manejo de residuos, entre otros, etc.

B.6 El Administrador estará a cargo de supervisar y coordinar la fuerza de ventas de cada uno de los Proyectos, en el entendido que la promoción, mercadeo, elaboración de documentos relacionados con lo anterior, reuniones y cualesquiera otras actividades relacionadas con el esfuerzo de venta directo de los Proyectos, no formará parte de los servicios del Administrador objeto del Contrato de Administración.

Por lo anterior, las Partes acuerdan que cualquiera actividad que realice el Administrador en términos de los establecido en el párrafo anterior deberá de ser considerada como independiente a lo establecido en el presente.

C.- Administración y Control de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura:

C.1. El Administrador preparará y coordinará la formalización de la documentación legal de una inversión en un Proyecto a través de los Sociedades de Proyecto y participará en las reuniones en que dicha formalización se lleve a cabo.

C.2. Una vez formalizada la inversión en un Proyecto, el Administrador será responsable de conservar y custodiar, para beneficio de las Sociedades de proyecto correspondientes, los expedientes con la documentación legal completa e información relevante de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura.

C.3 El Administrador verificará que las condiciones establecidas para la entrega de recursos a las Sociedades de Proyectos hayan sido satisfechas a fin de que pueda llevarse a cabo la entrega de recursos correspondientes, a las Sociedades de Proyectos y lo notificará por escrito al Fiduciario y le instruirá para que lleve a cabo el desembolso que corresponda en términos del Contrato de Fideicomiso.

C.4 El Administrador preparará y entregará al Fiduciario y al Cliente, en su caso, en la forma y tiempo debidos, todos aquellos reportes que deba preparar conforme al Contrato de Fideicomiso.

C.6. El Administrador llevará a cabo la supervisión de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura realizadas por cada una de las Sociedades de Proyectos, ya sea directamente o a través de subcontratistas, en el entendido que el único obligado para con el Cliente de la ejecución de los Proyectos será el Administrador.

D. Contabilidad, Reporteo y Valuación Contable del Fideicomiso:

D.1 Recibirá y analizará la información detallada de cada una de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura que realice.

D.2. El Administrador se asegurará de que se preparen y envíen al Fiduciario, en forma y tiempo debidos, un reporte sobre la Valuación de los activos del Fideicomiso, así como de los Certificados emitidos por el Fideicomiso, para lo cual deberá seguir una metodología con base en estándares internacionales de conformidad con lo dispuesto por la Circular Única.

D.3. Analizará la información detallada de cada una de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura que sea requerida en términos del presente Contrato.

D.4. Se asegurará que los estados financieros anuales y trimestrales de cada una de las Sociedades de Proyecto, así como todos los reportes a los que estén obligados a presentar, sean preparados y entregados al Fiduciario y al Cliente en el plazo y de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

D.5. Con anterioridad al inicio de cada ejercicio fiscal, el Administrador se asegurará que sea preparado y que le sea entregado al Comité Técnico, una copia del presupuesto anual para dicho ejercicio fiscal detallando la proyección de Gastos de operación del Fideicomiso para el ejercicio correspondiente.

D.6 A partir del inicio del ejercicio social del año 2011, los Estados Financieros del Fideicomiso deberán consolidar los resultados de la Sociedad Controladora y de cada una de las Sociedades de Proyecto, por lo que el Administrador deberá proporcionar al Fiduciario, dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles de cada mes calendario, la Información Financiera, valuaciones y eventos relevantes del Cliente y de las Sociedades de Proyecto, que sean necesarios para que el Fiduciario pueda cumplir con los requisitos que establece la Cláusula 15.3.4 del propio Fideicomiso.

D.7 En general, el Administrador coordinará, supervisará y administrará todos aquellos aspectos relacionados con el análisis, selección, aprobación y formalización de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura realizada por las Sociedades de Proyecto en términos de lo establecido en el Fideicomiso.

E. Servicios Adicionales:

E.1 Encomendará a quien estime conveniente la verificación, supervisión y/o, en su caso, intervención en sitio de las obras y/o proyectos relacionadas con las Inversiones en Terrenos e Infraestructura.

E.2. Encomendará a quien estime conveniente, respecto de un determinado Proyecto de Inversión, la realización de avalúos y/o opiniones de valor respecto de los potenciales proyectos en que pretenda invertir el cliente.

F.- Proyectos Renunciados:

F.1 Si durante el Periodo de Inversión , y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, se llevarán a cabo Aportaciones a la Sociedad Controladora y por alguna razón éstas no se destinaran a la Inversión en Terrenos e Infraestructura a través de una o más Sociedades de Proyecto, entonces la Sociedad Controladora estará obligada a reservar las cantidades que hubiere recibido por concepto de Aportaciones a la Sociedad Controladora para la realización de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura que se le presenten posteriormente.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, las Aportaciones a la Sociedad Controladora fueron efectivamente aportadas a una o más Sociedades de Proyecto y por alguna razón, el o los Proyectos de que se trate sean renunciados, las Sociedades de Proyectos estarán obligadas a restituir en forma proporcional a la Sociedad Controladora, y en su caso, a los Fondos Paralelos, las cantidades que hubiere recibido para realización de Inversiones en Terrenos e Infraestructura y que en virtud de la renuncia del o de los Proyectos no se hayan destinados a tal fin. En este caso la Sociedad Controladora deberá proceder conforme al párrafo anterior.

El Administrador podrá determinar e informar al Comité Técnico del Fideicomiso y al Consejo de Administración del Cliente que un Proyecto debe ser renunciado debido a circunstancias que de acuerdo con la apreciación del Propio Administrador y con base a su experiencia como Administrador en este tipo de operaciones hacen imposible la realización del Proyecto correspondiente conforme estaba previsto, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, porque no sea posible obtener las licencias, permisos, o autorizaciones gubernamentales necesarias para su realización, no se hayan logrado la regularización legal del Terreno por circunstancias fuera de su alcance o por bien se llegare a determinar que el Terreno no cumple con las características técnicas necesarias para llevar a cabo el Proyecto.

En dicho supuesto, el Administrador deberá reembolsar al Cliente las cantidades que hubiere recibido de éste para la realización de Proyectos renunciados, una vez que se hayan descontado los Gastos en que el Administrador haya incurrido en la relación dichos Proyectos con anterioridad a que fuera renunciados (los “Costos de Proyectos Renunciados”). Los Costos de Proyectos Renunciados pagados por la Sociedad Controladora se considerarán Montos Invertibles por Proyectos para efectos del cálculo del Retorno Preferente.

Para efectos de lo anterior, cualquier costo o Gasto realizado para llevar a cabo un Proyecto renunciado se considerará como Costo de Proyecto Renunciado.

En caso de que el Administrador haya incurrido en Gastos relacionados con un Proyecto con recursos propio, y dicho proyecto fuere renunciado posteriormente, el Cliente y el Fiduciario, se comprometen a rembolsar al Administrador los Gastos incurridos.

Resumen del Contrato de Coinversión

CONTRATO DE COINVERSION (EL "CONTRATO") DE FECHA 15 DE OCTUBRE DE 2010, QUE CELEBRAN ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V. ("ARTHA"), ARTHA OPERADORA, S.A. DE C.V., EN SU CARACTER DE ADMINISTRADOR (EL "ADMINISTRADOR"), Y THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/00687 (EL "FIDUCIARIO"), CONFORME A LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

ANTECEDENTES

I. Artha Operadora, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Administrador, el Fiduciario, como Fiduciario, y Deutsche Bank México, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (así), como Representante Común, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/00687 (el "Contrato de Fideicomiso"), con el fin de instrumentar un esquema para que, entre otras cosas, el Fiduciario emita Certificados Bursátiles (según este término se define más adelante) al ser colocados entre el gran público inversionista a través de la BMV (según este término se define más adelante), para financiar la realización de Inversiones en Terrenos e Infraestructura (según este término se define más adelante). Una copia del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Contrato como Anexo "A".

II. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario está obligado a celebrar el presente Contrato con Artha y el Administrador con el propósito de regular los términos conforme a los cuales Artha invertirá en la Sociedad Controladora en forma conjunta con el Fideicomiso.

CLAUSULAS

PRIMERA. Términos Definidos; Reglas de Interpretación.

(a) Según se utilizan en el presente Contrato, los términos que se indican a continuación tendrán los significados siguientes. Aquellos términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Contrato y que no se definen en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula 1.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Administrador" tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en el proemio del presente Contrato.

"Aportaciones del Fideicomiso" significan las aportaciones que haga el Fiduciario, de acuerdo a las instrucciones que por escrito le entregue el Administrador, 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 presente Contrato y en el Contrato de Fideicomiso.

"Artha" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Contrato.

"Asamblea de Tenedores" significa, la reunión de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.

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

"Certificados Bursátiles" o "Certificados Bursátiles Fiduciarios" significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

"Coinversión de Artha" significa, las aportaciones que Artha deberá realizar 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 Contrato de Fideicomiso y en el presente Contrato.

"Comité Técnico" significa, el órgano creado bajo el Contrato de Fideicomiso en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.

"Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso", tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en el Antecedente I del presente Contrato.

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

"Día Hábil" significa, los días en que las instituciones de banca múltiple estén obligadas a abrir sus oficinas y sucursales, con excepción de sábados y domingos de conformidad con el calendario que anualmente publica la CNBV.

"Emisión" significa, la Emisión de los Certificados Bursátiles.

"Fecha de Cierre" significa, la fecha de Colocación de los Certificados Bursátiles conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

"Fiduciario" tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en el proemio del presente Contrato.

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

"Gastos de Emisión y Colocación" significan, los honorarios, comisiones, Gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la Emisión y Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, según sea el caso: (i) los honorarios, comisiones y Gastos de los Intermediarios Colocadores de acuerdo con el Contrato de Colocación; (ii) los honorarios pagaderos al Representante Común y al Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos en relación con la Emisión; (iii) el pago de los derechos que deben ser cubiertos a la CNBV y los pagos que se deban realizar a la BMV y al INDEVAL; (iv) los honorarios pagaderos a los asesores legales y fiscales externos; y (v) la impresión de prospectos de colocación y cualquier otra publicación y/o publicidad relacionada con lo anterior que pagará el Fiduciario con cargo a la Cuenta General.

SEGUNDA. Obligaciones de Artha

En términos del presente Contrato, Artha se obliga a realizar aportaciones de capital con recursos propios, tanto para la constitución de la Sociedad Controladora como para aumentos del capital social de la misma, suscribiendo y pagando acciones Serie "A" representativas del capital social de la Sociedad Controladora, como a través del otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en el presente Contrato y en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora.

A fin de determinar lo anterior, el Administrador presentará anualmente al Auditor Externo, junto con los estados financieros internos anuales del Fideicomiso, los cálculos con base en los cuales Artha haya recibido cualquier cantidad en términos del Contrato de Fideicomiso, a fin de que el Auditor Externo determine si dichos cálculos se apegan a lo establecido en dicho Contrato, como parte de la auditoría a los estados financieros anuales del Fideicomiso.

En su caso, las cantidades indebidamente entregadas deberán ser registradas en los estados financieros anuales del Fideicomiso y reembolsadas para Artha al Fideicomiso dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a que se determine la existencia y el monto de lo indebidamente entregado.

En caso de incumplimiento en la devolución oportuna de las cantidades que correspondan, Artha pagará al Fideicomiso intereses moratoria adeudados, en relación con el cual incurra en mora, calculados al adicionar 500 (quinientos) puntos base a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 (veintiocho) días (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, en la fecha en que se incurra en mora, o en su caso, la inmediata anterior publicada, en el entendido los intereses moratorios que se generaran durante todo el tiempo que dure la mora, se efectuará utilizando el procedimiento, con divisor de 360 (trescientos sesenta).

TERCERA. Procesos del Administrador; Información Compartida

(a) El Administrador, al investigar, analizar y estructurar los Terrenos e Infraestructura, deberá observar los procedimientos 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 a Artha respecto de aprobación de Inversiones en Terrenos e Infraestructura, derivado del Contrato de Fideicomiso, procurando, entre otras cosas, que exista el tiempo necesario para tomar las medidas para su correcta preparación de los fondos, necesarios para cualquier aportación de la Sociedad Controladora.

(c) Dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de aprobación de una Inversión en Terrenos e Infraestructura 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 a Artha una instrucción de la aportación correspondiente a la Sociedad Controladora. Las instrucciones del Administrador a Artha contendrán lo siguiente:

(i) una confirmación por escrito de la autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, para la realización de la Inversión en Terrenos e Infraestructura, en la cual describan los términos y condiciones de dicha inversión;

(ii) los documentos que Artha deberá celebrar aportación a la Sociedad Controladora;

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

OCTAVA. Derechos Adicionales de Artha.

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, que sea determinado por el Valuador Independiente, sea igual o menor al 10% (diez por ciento) del Monto Total de la Emisión, Artha Capital (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 Artha Capital pueda ejercer este derecho, los Tenedores reunidos en Asamblea deberán aprobarlo mediante el voto favorable del 51 % (cincuenta y uno por ciento) de los presentes.

DECIMA. Exoneración del Administrador.

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

(b) Artha renuncia a cualquier derecho que pudiere corresponderle para iniciar cualquier acción en contra del Administrador por cualquiera de los conceptos señalados en el inciso (a) anterior.

[MB1]Favor de quitar las referencias del presente contrato, y sustituirlas por contrato de fideicomiso, ya que si hacen referencia al presente solo podrá hacerse referencia al presente reporte anual, replicar en todo el reporte.
[D2]No se modifica que es un traspaso total del contrato, sin ninguna alteración.

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.

Fueron realizadas inversiones de acuerdo al plan de negocios y al 31 de diciembre de 2017 se realizaron Desinversiones por $223,402,950 las cuales se integran de:

05 de diciembre de 2017	$ 223,402,950
Total	$ 223,402,950

El 21 de octubre de 2020, el Fideicomiso alcanzó su Fecha de Vencimiento, por lo que a partir de ese momento se llevó a cabo de manera automática la cancelación del listado de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”).

Sin embargo, con la finalidad de mantener informado al público inversionista, el Fideicomiso continuará cumpliendo con sus obligaciones de divulgación de información a través de los sistemas electrónicos de la BMV y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de conformidad con los permisos y accesos electrónicos que BMV otorgó al Representante Común con posterioridad a la Fecha de Vencimiento.

Con fecha 2 de diciembre de 2021, mediante acta de Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles, se aprobó de acuerdo con las bases de liquidación, el presupuesto de Desarrollo y Venta, Presupuesto de Administración y el Presupuesto de Operación, los cuales son ratificados en el mes de diciembre de cada año hasta su liquidación.

Al cierre del ejercicio 2024, se han presentado puntualmente los reportes a la BMV y CNBV a través del Representante Común, así también, se ha dado cumplimiento a los Presupuestos de Desarrollo y Venta, Administración y Operación contenidos en las Bases de Liquidación.

Con fecha 19 de noviembre de 2024 se celebró un Comité Técnico, en el cual se presentaron los avances y se aprobaron los planes estratégicos de liquidación por proyecto, así como los plazos estimados de cumplimiento en los siguientes 12 meses, por lo que el Fideicomiso se encuentra en proceso de cubrir con las condiciones necesarias para su realización en los plazos establecidos

Con fecha 18 de diciembre de 2024, se celebro una asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles, en donde se aprobaron los presupuestos de desarrollo, venta y administracion, vigentes para el ejercicio 2025, se informó respecto del avance del plan de Liquidacion del Fideicomiso y se aprobó la ampliación del periodo de liquidación el cual concluirá el 7 de enero de 2026.

Valuación:

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

C4P1T4L
414 Capital

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2024

Febrero 2025

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/00687 (Clave de pizarra ARTHACK 10)

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

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

Antecedentes de la valuación

- El 20 de octubre de 2010, Artha Operadora, S.A. de C.V. ("Artha") colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00687 por un monto de MXN 2,440 mm, con fecha de vencimiento el 20 de octubre de 2020
  - El objetivo del CKD es invertir en un portafolio diversificado de activos inmobiliarios ubicados en México, desarrollando tierra para su uso en el sector de vivienda, turístico, industrial, comercial o mixto

Conclusión de valor[1]

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 130.780230**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 130.780230**

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

414 Capital

[1] *Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle*
[2] *Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación*
[3] *Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios*
Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda correspondiente a la contabilidad del Fideicomiso, y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2024, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 130.78 (ciento treinta 78/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	3,184,112,540.88
Valor ajustado	3,184,112,540.88

Patrimonio + pasivo bursátil[1]	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	130.780230	24,400,000	3,191,037,624.16
Valor ajustado	130.780230	24,400,000	3,191,037,624.16

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 130.780230**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 130.780230**

Balance Pro-forma ajustado[4]

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	156,618.95	F Obligaciones en op. de bursatilización	2,412,247,000.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	7,440,180.90	F Proveedores	1,124,040.54
F Deudores diversos	452,323.97		
A Inversiones permanentes	3,184,112,540.88		
		Patrimonio	778,790,624.16
Total activos	**3,192,161,664.70**	**Total Pasivo y patrimonio**	**3,192,161,664.70**

Sensibilización de valuación[5]

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	3,184,112,540.88	130.780230	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	3,343,318,167.92	137.305051	+4.99%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	3,024,906,913.84	124.255410	-4.99%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	3,661,729,422.01	150.354693	+14.97%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	2,706,495,659.75	111.205768	-14.97%

Valuaciones históricas

	Período	Número de certificados	Valor certificado[2]	Patrimonio[1]
Trimestre actual	2024.Q4	24,400,000	130.780230	3,191,037,624.16
Trimestre Previo 1	2024.Q3	24,400,000	125.783479	3,069,116,887.67
Trimestre Previo 2	2024.Q2	24,400,000	124.162515	3,029,565,361.69
Trimestre Previo 3	2024.Q1	24,400,000	106.355128	2,595,065,111.98

[1] El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones, incluye Obligaciones en operaciones de bursatilización
[2] Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación
[3] Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios
[4] 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
[5] 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/00687 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión[1]	Categoría de bienes raíces	Ubicación	Monto[2]	Metodología de valuación[3]
1T 2011				
Arco Norte 57	Industrial	Estado de México	No divulgado	Enfoque de mercado
2T 2012				
Platah	Industrial	Hidalgo	No divulgado	Enfoque de mercado
DUI Aguascalientes (Logistik)	Industrial	San Luis Potosí	No divulgado	Enfoque de mercado
Centro Logístico Jalisco	Industrial	Guadalajara, Jalisco	No divulgado	Enfoque de mercado
1T 2013				
Parque Industrial León-Bajío	Industrial	León, Guanajuato	No divulgado	Enfoque de mercado

[1] *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*
[2] *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 decrementa a lo largo del tiempo*
[3] *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[1] reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas[2]

Metodologías de valuación bajo IFRS 13[3]	
Enfoque de mercado	■ Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables ■ La valuación se basa en precios de mercado observables ■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos
Enfoque de ingresos	■ El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo ■ La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

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

[1] 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

[2] 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

[3] International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

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

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

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

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

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2[1] y N Bis 5[2] 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 valuar 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/00687 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

1 Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")
2 Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

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

Confirmación de Independencia

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

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

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.

El importe total de las comisiones pactadas en el contrato del Fideicomiso fue cubierto en su totalidad el 20 de octubre de 2020, de acuerdo al contrato del Fideicomiso por un importe total de $515,880,518.

Durante el 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 no se generaron comisiones al Administrador ni existieron pagos por dicho concepto.

Información relevante del periodo

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2024, se realizaron las siguientes distribuciones a los Tenedores:

Fecha del reporte de Distribución: 3 de enero de 2024
Fecha ExDerecho: 10 de enero de 2024
Fecha de registro: 11 de enero de 2024
Fecha de pago de Distribución: 15 de enero de 2024
Concepto de los ingresos : Reembolso de Capital.
Importe de la distribución por pagar: $ 130,318,387.50 (ciento treinta millones, trescientos dieciocho mil trescientos ochenta y siete pesos 50/00 M.N.)
Importe a pagar por cada Certificado Bursátil: $5.3409175204918 (cinco pesos 3409175204918/1000000000000 M.N.)
Títulos en circulación: 24,400,000 (veinticuatro millones cuatrocientos mil) títulos

Fecha del reporte de Distribución: 3 de julio de 2024
Fecha ExDerecho: 10 de julio de 2024
Fecha de registro: 11 de julio de 2024
Fecha de pago de Distribución: 16 de julio de 2024
Concepto de los ingresos : Reembolso de Capital.
Importe de la distribución por pagar: $ 111,701,475.00 (ciento once millones, setecientos un mil cuatrocientos setenta y cinco pesos 00/00 M.N.)
Importe a pagar por cada certificado Bursátil: $ 4.5779293032786 (cuatro pesos 5779293032786/1000000000000 M.N.)
Títulos en circulación: 24,400,000 (veinticuatro millones cuatrocientos mil) títulos

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

No existen.

Asambleas generales de tenedores

Durante el ejercicio comprendido del 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024, se celebraron Asambleas Generales de Tenedores de acuerdo a lo siguiente:

Fecha de Celebración: 31-01-2024

Orden del día

I. Propuesta, discusión y en su caso aprobación del Presupuesto de Desarrollo y Ventas y el Presupuesto de Administración que estará vigente para el año 2024, así como el otorgamiento de autorizaciones y/o dispensas relacionadas con lo anterior. Acciones y/o resoluciones al respecto.

II. Informe respecto del avance del Plan de Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula Cuarta de las Bases de Liquidación. Acciones y/o resoluciones al respecto.

III. Propuesta, discusión y en su caso aprobación para ampliar el Periodo de Liquidación, en términos de lo dispuesto en la Cláusula Cuarta, y demás aplicables de las Bases de Liquidación. Acciones y/o resoluciones al respecto.

IV. Informe del Administrador sobre la renuncia de María Esther Limas Viramontes como oficial de cumplimiento externa del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

V. Informe sobre la designación de un Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y en su caso calificación de independencia y determinación de remuneración de dicho miembro. Acciones y resoluciones al respecto.

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

Quorum de instalación: 84.43% (ochenta y cuatro punto cuarenta y tres por ciento)

ACUERDOS

PRIMERO. Se aprueba el Presupuesto de Desarrollo y Ventas y el Presupuesto de Administración para el año 2024, en los términos presentados por el Administrador a la Asamblea y se dispensa la actualización de cualesquier consecuencias derivadas de la falta de presentación de los referidos presupuestos en el mes de diciembre de 2023.

SEGUNDO. Se toma conocimiento del avance del Plan de Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos presentados por el Administrador a la Asamblea.

TERCERO. Se aprueba la ampliación del Periodo de Liquidación, con efectos a partir del 8 de enero de 2024, y por un periodo de 12 meses, es decir hasta el 7 de enero de 2025.

CUARTO. Se toma conocimiento de la renuncia de María Esther Limas Viramontes como oficial de cumplimiento externa del Fideicomiso, en los términos presentados por el Administrador a la Asamblea.

QUINTO. Se toma conocimiento de la intención de designar al señor René Gutiérrez García como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso por uno de los Tenedores que es titular de más del 10% de los Certificados, con el carácter de Miembro Independiente, lo anterior conforme al derecho establecido en la sección 14.1.3 del Fideicomiso.

SEXTO. Se califica la independencia del señor René Gutiérrez García como miembro del Comité Técnico del Fideicomiso y se aprueba la propuesta contenida en la Presentación de los emolumentos a pagar al mismo en los términos presentados en la Asamblea; todo ello sujeto a la condición consistente en que el señor René Gutiérrez García sea designado a más tardar el día 16 de febrero de 2024 como miembro propietario del Comité Técnico ante el Fiduciario y el Fideicomitente conforme a los requisitos establecidos para dichos efectos en el Fideicomiso.

SÉPTIMO. 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 Sauceda, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, Claudia Alicia García Ramírez, Mariel Martínez Chávez, 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.

Fecha de Celebración: 18-12-2024

I. ORDEN DEL DÍA Propuesta, discusión y en su caso aprobación del Presupuesto de Desarrollo y Ventas y el Presupuesto de Administración que estará vigente para el año 2025. Acciones y/o resoluciones al respecto.
II. Informe del Administrador respecto del avance del Plan de Liquidación. Acciones y resoluciones al respecto.
III. Propuesta, discusión y en su caso aprobación para ampliar el Periodo de Liquidación, en términos de lo dispuesto en la Cláusula Cuarta, y demás aplicables de las Bases de Liquidación. Acciones y/o resoluciones al respecto.
IV. Designación de delegados para que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Quorum de instalación: 83.39% (ochenta y tres punto treinta y nueve por ciento).

ACUERDOS

PRIMERO. Se aprueba el Presupuesto de Desarrollo y Ventas y el Presupuesto de Administración para el año 2025 para cada uno de los proyectos, en los términos presentados por el Administrador a la Asamblea. No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

SEGUNDO. Se toma conocimiento del avance del Plan de Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos presentados por el Administrador a la Asamblea.

TERCERO. Se aprueba la ampliación del Periodo de Liquidación, por un periodo de 12 meses, es decir hasta el 7 de enero de 2026.

CUARTO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Sauceda, José Daniel Hernández Torres, Claudia Alicia García Ramírez, Mayra Karina Bautista Gómez, Paola Alejandra Castellanos García, César David Hernández Sánchez, 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. Una vez desahogados los asuntos considerados en el orden del día y no habiendo otro asunto que tratar en dicho orden del día, se dio por terminada la presente Asamblea siendo las 12:11 horas, levantándose la presente acta, la cual fue leída, aprobada y firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea. Se hace constar que durante el tiempo en que se desarrolló la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminación, estuvieron presentes todas y cada una de las personas que intervinieron en ella, reuniéndose en todo momento el quorum de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

Auditores externos de la estructura de la operación

Se espera tener la última ratificación posterior a la emisión del dictamen 2024, la firma que se designará realizar la auditoria durante 2025será KPMG Cárdenas Dosal. S.C. (KPMG), lo anterior en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, de acuerdo con la experiencia y recursos requeridos por el Administrador.

Previo a esto, durante los últimos tres ejercicios y con la finalidad de no afectar la independencia de la participación de los socios de auditoría la rotación fue de la siguiente manera:

- 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 Buendia (KPMG)]

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

No existen 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 Operadora, con la finalidad de complementar la información que a esta fecha se encuentra disponible sobre el Fideicomitente.

Con fecha de 30 de septiembre de 2009 en la Ciudad de México se constituyó la sociedad “Artha Operadora”, Sociedad Anónima de Capital Variable (“Artha” o “Artha Operadora”) ante Ana Patricia Bandala Tolentino, Notario número 195 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 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 Operadora, 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 Operadora es la compra oportuna, habilitación, desarrollo, incorporación de Infraestructura Básica y venta de macro lotes para uso multisectorial, logrando un desarrollo urbano bien planeado de manera sustentable. La actividad principal de Artha Operadora es la de estudiar, identificar, y proponer posibles Proyectos al Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, para que en caso de que sean aprobados, Artha Operadora lleve a cabo el desarrollo y administración de los proyectos.

Canales de distribución:

El fideicomitente no cuenta con canales de distribución, ya que su principal actividad es llevar a cabo la administración del fideicomiso y sus proyectos de inversión. Esto de acuerdo con la estructura planeada para funcionamiento del vehículo de inversión.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

El Fideicomitente no cuenta con patentes, licencias o marcas, ya que su principal actividad es llevar a cabo la administración del fideicomiso y de sus proyectos de inversión. Esto de acuerdo con la estructura planeada para funcionamiento del vehículo de inversión. Durante este ejercicio no adquirió, patentes, licencias, marcas o celebrado otros contratos.

Principales clientes:

Su principal cliente es la Sociedad Controladora, la cual le paga por la administración del Fideicomiso y de sus respectivos proyectos de inversión.

Legislación aplicable y situación tributaria:

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 ARTHACK 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.

ISR - La tasa fue 30% para 2024, continuará al 30% para los años posteriores.

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 desarrollo de los Proyectos es objeto de regulación en diversas leyes y reglamentos relativos a la protección del medio ambiente. Cualquier responsabilidad o sanción que resultare del incumplimiento u otras reclamaciones relacionadas con la protección del medio ambiente o el desarrollo sustentable, podrían tener un efecto significativo sobre el valor o rentabilidad de los Proyectos, y como consecuencia el rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Actualmente, el Gobierno Mexicano ha mostrado especial interés en la planeación a largo plazo para incentivar desarrollos urbanos que cumplan con un plan de ordenamiento y un plan ambiental. Para ello, el Gobierno Federal en conjunto con los Gobiernos Estatales, Municipales y locales, han desarrollado programas y reglamentos para apoyar esta iniciativa, entre los que se encuentran los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables ("DUIS") y los Programas de Ordenamiento Ecológico Local ("POEL").

Los DUIS son áreas de desarrollo integralmente planeadas que por su gran extensión, contribuyen al ordenamiento territorial de Estados y Municipios, facilitan la provisión eficiente de servicios públicos y contribuyen al crecimiento económico de la región. Las DUIS resultan de la participación de los actores públicos, privados y sociales, se integran al centro urbano existente, es decir no se desarrollan de manera desarticulada. Es importante mencionar que uno de sus objetivos principales de las DUIS es ayudar a reducir los daños al medio ambiente y proporcionar centros de población con servicios de agua, drenaje y electricidad.

Programa de Ordenamiento Ecológico Local. Este programa tiene por objetivo regular fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos.

El incentivo principal del POEL es conseguir los permisos de uso de suelo, mediante un programa de desarrollo sustentable, mitigando los daños al medio ambiente por medio de un mejor aprovechamiento de los recursos. Estos programas van a regular el use de suelo, incluyendo ejidos, comunidades y pequeñas propiedades además de las señaladas en otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Operación, el Comité Técnico contará con las siguientes facultades y atribuciones, y verificar los siguientes aspectos de los Proyectos para lograr un desarrollo urbano planeado y sustentable.

Protección ambiental y condiciones de ordenamiento territorial y estudio de impacto urbano y ambiental.

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. Asimismo, el Administrador podrá, en el desempeño de sus funciones, particularmente para la identificación de los riesgos asociados a las Inversiones en Terrenos e Infraestructura, contratar a consultores para revisar las áreas de riesgo claves, incluyendo asuntos legales, fiscales, contables, de seguros, ambientales y técnicos, entre otros.

Información de mercado:

Los bienes de la compañía podrán ser invertidos de acuerdo a 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;

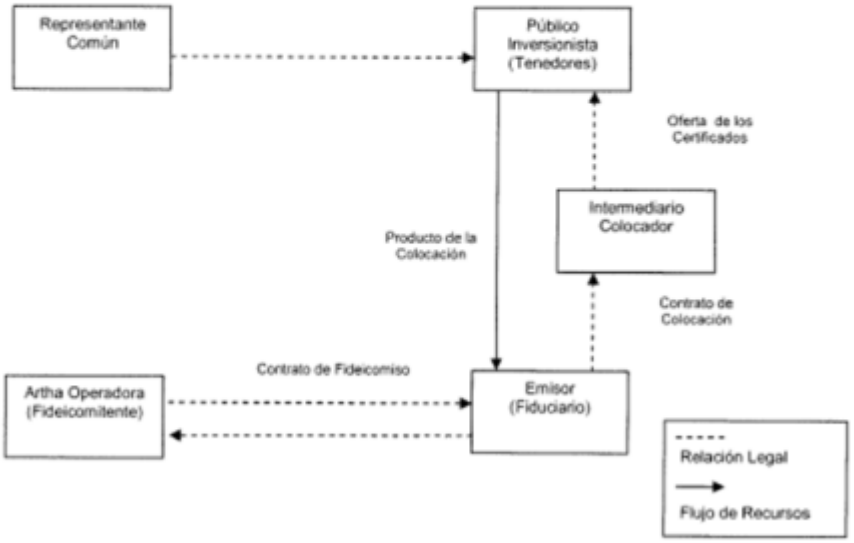
(vi) gastos administrativos (incluyendo personal, asesores y sistemas, entre otros) de los Vehículos de Inversión.

Estructura corporativa:

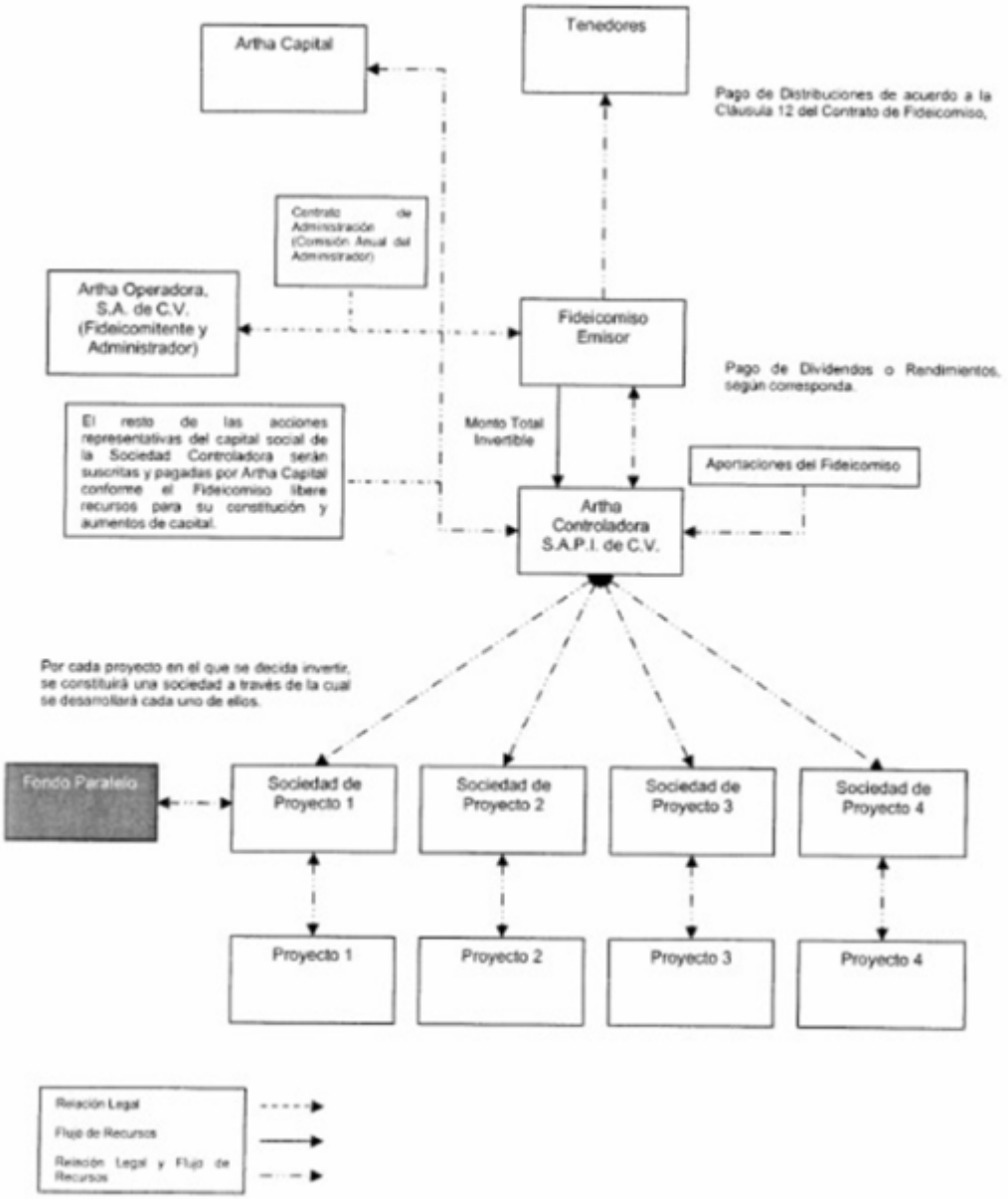
Los siguientes diagramas muestran de manera esquemática el flujo de la operación:

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

A) Al momento de la Emisión.



B) Durante la 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/00687, cabe mencionar que Artha Operadora no cuenta con activos fijos en garantía o créditos vigentes.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

El Fideicomitente durante el ejercicio 2024 no presenta procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

Acciones representativas del capital social:

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

Accionista	Acciones	Capital	Porcentaje Participación

Artha Capital S. de R.L. de C.V.	99	$49,500.00	99%
Artha Proyectos Especiales, S.A. de C.V.	1	$500.00	1%

Dividendos:

Artha Operadora, S.A. de C.V., durante el ejercicio reportado de la empresa, no ha decretado dividendos.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

Artha Operadora, S.A. de C.V., no ha llevado restructuraciones durante el ejercicio 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:

Miembro Propietario	Suplente	Designado Por:
Germán Ahumada Alduncin	Rafael Díaz Guerrero	Fideicomitente
Carlos Gutiérrez Andreassen	José Antonio Alanis Nieves	Fideicomitente
Patricio Gutiérrez Tommasi	Rodolfo Trujillo Álvarez	Fideicomitente
Carlos Gutiérrez Ruiz	Leonardo Ruíz Carbó	Fideicomitente Miembro Independiente

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:

a. Anexo A. Carta de aceptación de cargo;

b. Anexo B. Copia de identificación oficial; y

c. Anexo C. La documentación que acredita al Miembro Independiente como tal.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Ahumada Alducin German		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2010-10-15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual, renovable automáticamente	Comité Tecnico	14
Información adicional		

Gutierrez Andreassen Carlos	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación		
2010-10-15		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual, renovable automáticamente	Comité Tecnico	14
Información adicional		

Gutierrez Tommasi Patricio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	
2010-10-15	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual, renovable automáticamente	Comité Tecnico	14
Información adicional		

Díaz Guerrero Rafael	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	
2010-10-15	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual, renovable automáticamente	Comité Tecnico	14
Información adicional		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	100
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	100
Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	0
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Actualmente Artha, cuenta con las políticas las cuales se basan en una inclusión laboral y se encuentran aprobadas por el Consejo de Administración de Artha mediante sus distintos comités, de forma trimestral son informadas en los Comités Técnicos del fideicomiso Emisor.

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Victor M Lachica Bravo	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Del Administrador
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2010-10-15	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	

Eugene Christopher Towle Wachenhein	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Del Administrador
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2010-10-15	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	

Alberto Miranda Mijares	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Del Administrador
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2010-10-15	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	

René Gutierrez García	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Del Administrador
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2010-10-15	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	

No Independientes [Miembro]

Arturo Cabrera Valladares	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Del Administrador
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2010-10-15	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	

Rodolfo Silva Perez	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Del Administrador
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2010-10-15	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	

María Elena Escobar Grajeda	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Del Administrador
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2010-10-15	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	

Jaime Alverde Lozada	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Del Administrador
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2010-10-15	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	

Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación, se presenta un resumen de las cláusulas más importantes de los estatutos sociales del Administrador.

Artículo Primero. La Sociedad se denomina “Artha Operadora”, denominación que irá siempre seguida de las palabras “Sociedad Anónima de Capital Variable” o de su abreviatura “S.A. de C.V.”

Artículo Segundo. La duración de la Sociedad será indefinida.

Artículo Tercero. 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.

Artículo Sexto. 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

ilimitado y estará representada por acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de Valor Nominal, identificadas como acciones de la Clase II.

Artículo Séptimo. Las acciones de la Sociedad conferirán iguales derechos y obligaciones a sus Tenedores. Las acciones de la Sociedad conferirán derecho a un voto en las asambleas generales de accionistas, así como en las asambleas especiales de la clase o clases correspondientes.

Artículo Décimo. En los aumentos del Capital Social mediante pago en Efectivo o en especie, los accionistas tendrán preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o se pongan en circulación para representar el aumento, en proporción al número de acciones de que sean titulares al momento de decretarse el aumento de que se trate. Este derecho deberá ejercitarse dentro del plazo que para tal efecto establezca la asamblea que decrete el aumento, el cual en ningún caso podrá ser inferior a quince días naturales contados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en el Diario Oficial de la Federación (al que los accionistas dan el carácter de periódico oficial del domicilio social) y en uno de los periódicos de mayor circulación en dicho domicilio social. Los accionistas no gozarán del derecho de preferencia a que se hace mención en este artículo en relación con las acciones que se emitan o se mantengan en la tesorería (i) con motivo de la fusión de la Sociedad, o (ii) para la conversión de obligaciones.

En caso de que algún accionista no ejerciere su derecho para suscribir un aumento de capital, los demás accionistas, en proporción a su tenencia accionaria, podrán suscribir las acciones respecto de las cuales no se hubiese ejercido el derecho de preferencia respectivo.

Si después de la expiración del plazo a que hace mención el primer párrafo de este artículo, aún quedasen acciones sin suscribir, éstas podrán ser ofrecidas para su suscripción y pago, en las condiciones y plazos que determine la propia asamblea que hubiese decretado el aumento de capital, o en los términos en que disponga el Consejo de Administración o el Administrador Único, o los delegados designados por la asamblea a dicho efecto, en el entendido de que el precio al cual se ofrezcan las acciones a terceros no podrá ser inferior a aquél al cual hubieran sido ofrecidas a los accionistas de la Sociedad para suscripción y pago.

En caso de que, transcurridos treinta días naturales contados a partir de que expire el plazo mencionado en el primer párrafo de este artículo, quedaren aún acciones sin suscribir, éstas estarán sujetas nuevamente al derecho de preferencia que se consigna en este artículo.

Artículo Décimo Cuarto. 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.

Artículo Décimo Quinto. 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.

Las convocatorias para las asambleas generales ordinarias o extraordinarias deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación (al que los accionistas dan el carácter de periódico oficial del domicilio social) o en uno de los diarios de mayor circulación en dicho domicilio, por lo menos con quince días de anticipación a la fecha fijada para la asamblea. Las convocatorias contendrán el orden del día y deberán estar firmadas por la Persona o Personas que las hagan. Las asambleas podrán ser celebradas sin previa convocatoria si el total del Capital Social estuviese totalmente representado en el momento de la votación.

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.

Artículo Décimo Sexto. Serán admitidos en la asamblea los accionistas que aparezcan inscritos como titulares de una o más acciones en el registro de acciones que lleve la Sociedad un día antes de la fecha en que se celebre la asamblea respectiva, o en su defecto, que acrediten su calidad de accionistas por cualquier otro medio legal.

Articulo Décimo Séptimo. Los accionistas podrán ser representados en las asambleas por la Persona o las Personas que para ello designen mediante carta poder firmada ante dos testigos o por mandatarios con poder general o especial suficiente otorgado en los términos de la legislación aplicable.

El Consejo de Administración o el Administrador Único, y el Comisario o Comisarios de la Sociedad, no podrán representar a accionista alguno en las asambleas.

Artículo Décimo Octavo. Las actas de asambleas serán elaboradas por el Secretario, se transcribirán en el libro respectivo y serán firmadas por el Presidente y el Secretario, así como por los Comisarios que asistieren.

Artículo Décimo Noveno. Las asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración o el Administrador Único, y en su ausencia, por la Persona a quien designen los accionistas presentes por mayoría de votos.

Actuará como secretario en las asambleas de accionistas quien ocupe el cargo de secretario de la Sociedad y, a falta de éste, la Persona que al efecto designen los accionistas presentes por mayoría de votos. El presidente nombrará uno o más escrutadores de entre los accionistas, representantes de accionistas o invitados presentes, para hacer el recuento de las acciones representadas, para que determinen si se constituye quórum y para que cuenten los votos emitidos.

Artículo Vigésimo. 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.

Artículo Vigésimo Primero. 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.

Articulo Vigésimo Segundo. 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.

Articulo Vigésimo Tercero. 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.

Articulo Vigésimo Octavo. 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.

Articulo Trigésimo Tercero. De las utilidades netas de cada ejercicio social, según los estados financieros, se harán las siguientes aplicaciones por la asamblea de accionistas:

1. Un cinco por ciento para constituir, incrementar o en su caso reponer el fondo de reserva legal, hasta que dicho fondo sea igual al veinte por ciento del Capital Social pagado.

2. Del remanente, se tomará la suma necesaria para pagar a todos los accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias, los Dividendos que, en su caso, fueren decretados por acuerdo de la asamblea.

3. El saldo, si lo hubiere, quedará a disposición de la asamblea.

Articulo Trigésimo Cuarto. Las pérdidas, en su caso, serán reportadas por todos los accionistas, en proporción al número de sus acciones, y hasta por el monto de sus aportaciones.

Auditores 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 2024 y 2023,

Política sobre la designación y seguimiento de auditorías externas

OBJETIVO

La finalidad de esta Política es establecer los lineamientos para la selección, nombramiento, operación, y en su caso separación de los auditores externos con la **Artha Operadora, S. A. de C. V.** "Sociedad" así como el marco de relación con ellos.

ALCANCE:

La presente Política aplica a todos los servicios de auditoría externa, así como para servicios distintos de auditoría que llegue a presentar el auditor externo.

ANALISIS DE SERVICIOS DE CONTRATACIÓN:

Previo a la contratación del Despacho de Auditoría Externa, El Comité de Auditoria "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 ("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

rescisión 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 competa,

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 2024, 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 2024.

Balance y resultados del fideicomiso

	2024	2023	2022
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687			
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)			
Estados de posición financiera			
Al 31 de diciembre de			
(En miles de pesos)			
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$7,597	$9,784	$8,832
Inversión en acciones en sociedades de proyecto a valor razonable con cambios en resultados	3,184,113	2,923,324	3,055,417
Deudores diversos	**452**		
	3,192,162	2,933,108	3,064,249
Pasivos			
Cuentas por pagar, excluyendo activos netos atribuibles a los fideicomisarios	1,124	999	930
Activos netos atribuible a los Fideicomisarios	$3,191,038	$2,932,109	$3,063,319
	$3,192,162	$2,933,108	$3,064,249

	2024	2023	2022
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número			
F/00687			
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)			
Estado de resultados			
Al 31 de diciembre de			
(En miles de pesos)			
Utilidad (perdida) en inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	$502,808	$(127,454)	$(139,004)
Intereses a favor	855	799	425
Gastos de operación	(2,715)	(4,555)	(3,806)
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los fideicomisos	$500,948	$(131,210)	$(142,385)

La ganancia en los activos totales, se debe principalmente al incremento en valuación, soportada por el estudio realizado por un tercero independiente, debido principalmente al incremento en el valor de la tierra donde se encuentran ubicadas las principales inversiones del Fideicomiso.

Los pasivos se mantienen debido a el mantenimiento de las provisiones realizadas, materializándose las provisiones del ejercicio anterior e identificando aquellos gastos que se materializaran en un futuro en el Fideicomiso.

El resultado del ejercicio deriva principalmente de ganancia en valor razonable sobre los activos, considerando que sufrió un incremento aun y cuando se decretaron distribuciones a los Tenedores durante el ejercicio por $242 MDP.

Origen y aplicación de recursos

	2024	2023	2022
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número			
F/00687			
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)			
Esatdo de flujos de efectivo			
Al 31 de diciembre de			
Método indirecto			
(En miles de pesos)			
Actividades de operación:			
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los fideicomisos	$500,948	$(131,210)	$(142,385)
Ajuste por:			
(Utilidad) perdida en inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en reultado	(502,808)	127,454	139,004
Intereses a favor	(855)	(799)	(425)
Subtotal	(2,715)	(4,555)	(3,806)

Desinversión en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	242,019	4,639	10,950
Aumento de cuentas por pagar por comisiones de administración	125	69	557
Intereses cobrados	855	799	425
Deudores diversos	(452)		
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	242,547	5,507	11,932
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento - Disitribucion a tenedc	(242,019)		
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(2,187)	952	8,126
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año	9,784	8,832	706
Al fin del año	7,597	9,784	8,832

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687,
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de
(En miles de pesos)

	2024	**2023**	**2022**
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al inicio del año	$2,932,109	$3,063,319	$3,205,704
Distribución a tenedores	(242,019)		
Aumento (Disminución) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	500,948	(131,210)	(142,385)
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al final del año	$3,191,038	$2,932,109	$3,063,319

El resultado del ejercicio deriva principalmente de ganancia en valor razonable sobre los activos, considerando que sufrió un incremento aun y cuando se decretaron distribuciones a los Tenedores durante el ejercicio por $242 MDP.

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-

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 son clasificados como riesgo bajo. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera.

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

		2024	2023	2022
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	$	157	148	162
Inversiones en valores	$	7,440	9,636	8,670
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$**	**7,597**	**9,784**	**8,832**

Índices y razones financieras

Periodo	2024	2023	2022
Índice de Solvencia = Activo / Pasivo	1.00	1.00	1.00
Índice de Liquidéz= Activo Circulante / Pasivo a Corto Plazo	6.76	9.79	9.50
Índice de Rentabilidad del Patrimonio del Fideicomiso= Utilidad Neta / Patrimon	0.16	-0.04	-0.05

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

La variación en los flujos de efectivo de actividades de operación muestra un incremento en la capacidad del fideicomiso para generar efectivo de sus operaciones, respecto a los pasivos a corto plazo identificados

La utilidad en inversiones en 2024 es un factor clave que ha afectado positivamente los resultados del Fideicomiso. Aunque los gastos de operación se mantuvieron relativamente estables, el incremento en el valor de las inversiones tuvo un impacto significativo en el resultado del ejercicio.

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

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

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 2024, 2023 y 2022 se estima en $130.78023 $120.168418 y $125.54864 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 de los Certificados Bursátiles de conformidad con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso. Los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles 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/00687, los pagos a los Tenedores se realizarán, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en cualquier Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso.

Resultados de la operación del fideicomiso:

El Fideicomiso con número de inscripción 3239-1.80-2010-05 ante el Registro Nacional de Valores, quedó autorizado para publicarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB) el 15 de octubre de 2010, con número 153/4000/210. El Fideicomiso al ser un vehículo de inversión del capital privado llevó a cabo la emisión de 24,400,000 Certificados Bursátiles de Capital de Desarrollo (“CKDs”) con valor nominal de $100 cada uno y clave de Pizarra ARTHACK 10.

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 integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Los excedentes de los activos netos atribuibles a los Tenedores que sean determinados durante la operación del Fideicomiso serán entregados por el Fiduciario 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, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso, (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (vi) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (vii) 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 (viii) 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.

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

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:

- la Cuenta General;
- la Cuenta de Reserva para Gastos;
- 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.

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.

2. 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 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:

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; /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. 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 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; y (iii) cumplir con todas las obligaciones a su cargo conforme al Contrato 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

ARTHA OPERADORA, S.A. DE C.V.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(CIFRAS EN PESOS)

ACTIVO	2024	2023
ACTIVO A CORTO PLAZO		
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	142,426	282,874
INVERSIONES	1,101	0
CLIENTES	9,405,814	14,687,057
DEUDORES	130,579,228	130,682,169
IMPUESTO AL VALOR PENDIENTE DE ACREDITAR	10,541,389	10,489,944
IMPUESTO AL VALOR ASREGADO A FAVOR	29,976,765	31,177,494
IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR RECUPERAR	1,593,005	1,593,005
PAGOS ANTICIPADOS	12,184,908	11,934,960
TOTAL DE ACTIVO A CORTO PLAZO	190,904,262	171,197,582
ACTIVO FIJO		
EQUIPO DE CÓMPUTO	9,668	65,981
SOFTWARE Y LICENCIAS	1,711,381	3,841,843
EQUIPO DE OFICINA	80,150	237,533
EDIFICIOS	7,727,567	8,477,063
TOTAL DE ACTIVO FIJO	9,508,766	12,712,379
TOTAL DEL ACTIVO	269,013,058	183,919,871

PASIVO	2024	2023
PASIVO A CORTO PLAZO		
PROVEEDORES	1,335,722	1,254,337
ACREEDORES	205,759,035	179,945,254
IMPUESTO AL VALOR PENDIENTE DE TRASLADAR	16,802,950	16,457,531
PROVISIONES	14,929,659	15,694,894
TOTAL DEL PASIVO A CORTO PLAZO	240,827,166	213,423,016
DOCUMENTOS PAGAR LP	10,000,000	10,000,000
TOTAL DEL PASIVO A LARGO PLAZO	10,000,000	10,000,000
TOTAL DEL PASIVO	250,827,166	223,423,016
CAPITAL CONTABLE		
CAPITAL SOCIAL PROVENIENTE DE APORTACIONES	50,000	50,000
CAPITAL SOCIAL VARIABLE	12,908,027	12,908,027
PÉRDIDA NETA	(1,410,982)	(195,146)
UTILIDADES RETENIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	24,409,852	24,409,852
PÉRDIDAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(74,871,424)	(74,775,376)
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	(41,914,187)	(39,503,146)
TOTAL DEL PASIVO Y DEL CAPITAL CONTABLE	208,913,058	183,919,871

C.P. ALEJANDRO SÁNCHEZ INZUNZA
REGISTRO ASAFF: 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"

Despacho SE y Asoc. S.C.
Contadores Públicos

ARTHA OPERADORA, S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(CIFRAS EN PESOS)	2024	2023
INGRESOS NETOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD	41,059,701	36,550,844
GASTOS DE OPERACIÓN	40,814,243	37,531,199
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	**245,458**	**(980,355)**
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO		
UTILIDAD CAMBIARIA	71,768	1,637,631
PÉRDIDA CAMBIARIA	1,728,188	853,422
TOTAL	(1,656,420)	784,209
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	(1,410,962)	(196,146)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	(1,410,962)	(196,146)

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 Operadora, 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, así como celebrar toda clase de acuerdos, contratos y documentos.

Así como también llevar a cabo la prestación de administración de activos, la estructuración, la negociación, cierre de inversiones, realización de auditorías, análisis financieros e inmobiliarios e identificas fuentes de financiamiento para cada uno de los proyectos e inversiones en los que la Sociedad participe directa o indirectamente.

De igual manera celebrar toda clase de acuerdo, contratos y documentos incluyendo sin limitación alguna, contratos de fideicomiso ya sea actuando en su carácter de fideicomitente y/o fideicomisaria, compraventa, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, prestación de servicios profesionales, hipoteca, fianza, depósito, crédito, arrendamiento, subarrendamiento, administración, consultoría, comercialización, asociación y otros acuerdos, según sean necesarios.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

Se presenta en el Estado de Resultados del Fideicomitente, durante el ejercicio 2024 se obtuvo una pérdida de $ 1,410,962

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 2024 es de $ 142,425

Al cierre del ejercicio 2024, la Compañía, no genero ISR por pagar.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por quien los sucribe 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:

- la Cuenta General;
- la Cuenta de Reserva para Gastos;
- 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 Adminish
   trador 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 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 está encargado de supervisar y realizar la búsqueda de Terrenos que califiquen bajo los Criterios de Elegibilidad para la realización de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura mediante organizaciones ejidales, gubernamentales, terceros o de manera directa sujeto en todo momento a Criterios de Elegibilidad.

Así mismo se realiza 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 requiera realizar para habilitar el Terreno, subdividir, obtención de permisos y concesiones, así como identificación de las licencias que se necesiten obtener para el desarrollo de los proyectos. Finalmente se realiza un análisis técnico preliminar para verificar que el Terreno es adecuado para el Proyecto correspondiente.

Durante todas las etapas el Fideicomitente deberá realizar la ejecución de los trámites necesarios para la habilitación de los Terrenos, dentro de los cuales se incluye la ejecución de actos antes los propietarios de los Terrenos (ya sean Personas morales, físicas, ejidos, etc.) tendientes a la habilitación de los Terrenos y celebración de los Contratos preparatorios.

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 y tomen en cuenta los estudios.

El Fideicomitente en su carácter de Administrador se encargará de supervisar y coordinar la realización de los estudios topográficos, de mecánica de suelos y cualesquiera otro de naturaleza similar que sirva para determinar las características de los Terrenos. Igualmente, el Administrador deberá comenzar con la tramitación de los permisos, licencias y concesiones que resulten necesarias para llevar a cabo los Proyectos.

[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)

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

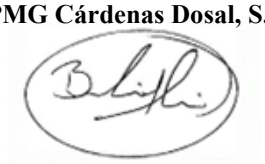
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687 (el "Fideicomiso Emisor") al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como 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 19 de mayo de 2025 y 30 de abril de 2024, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria.

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

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

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Omar Buendia
Socio de auditoría

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

Personas responsables

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

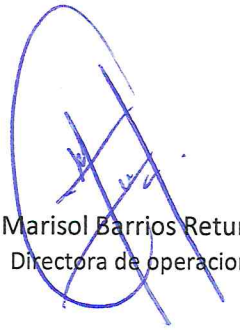
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte 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 fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos , rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte 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 2024 como Fiduciario del Fideicomiso F/00687

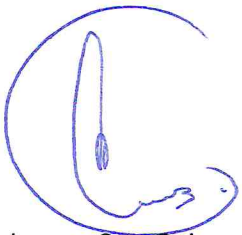
ARTHACK 10

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 2024 Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Numero F/00687
ARTHACK 10

Germán Anumada Alduncin Director General Artha Operadora, S. A. de C.V.	Rafael Díaz Guerrero Director de Finanzas Artha Operadora, S. A. de C.V.	Juan Pablo Martínez Velasco Director Jurídico Artha Operadora, 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 fideicomitidos, 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 ARTHACK 10 F/00687 al 31 de diciembre de 2024

Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687 (CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados financieros separados

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomisarios

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687

(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/00687 (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 2024 y 2023, 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 esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe*. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con 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.

"D.O.I." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Valuación de las inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable ($3,184,113)	
Ver nota 6 a los estados financieros separados.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría**
Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados representan el 99% de los activos totales en el estado separado de posición financiera. Los activos más importantes en las inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados son las inversiones que tienen en propiedades de inversión (i.e. plataformas industriales y terrenos) que se valúan a su valor razonable con base en avalúos realizados por valuadores externos. El proceso de valuación de las propiedades de inversión, se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en los supuestos subyacentes a ser aplicados en su determinación. 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 sociedades de proyectos, así como la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, 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. Con la participación de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión a través de la determinación de un valor estimado con 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 2024 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 19 de mayo de 2025.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados de posición financiera separados

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

Activo	Notas	2024	2023	Pasivo y activos netos atribuibles a los fideicomisarios	Notas	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	$ 7,597	9,784	Pasivo:			
Inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	6	3,184,113	2,923,324	Cuentas por pagar, excluyendo activos netos atribuibles a los fideicomisarios		$ 1,124	999
Deudores diversos		452	-	Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	8	3,191,038	2,932,109
		$ 3,192,162	2,933,108			$ 3,192,162	2,933,108

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados separados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

	Notas		2024	2023
Utilidad (pérdida) en inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados	6	$	502,808	(127,454)
Intereses a favor			855	799
Gastos de operación			(2,715)	(4,555)
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los fideicomisos		$	500,948	(131,210)

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
(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 2024 y 2023

(Miles de pesos)

	Notas		2024	2023
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al inicio del año		$	2,932,109	3,063,319
Distribución a tenedores	8		(242,019)	-
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios			500,948	(131,210)
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al final del año		$	3,191,038	2,932,109

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados separados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

		2024	2023
Actividades de operación:			
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los fideicomisos	$	500,948	(131,210)
Ajustes por:			
(Utilidad) Pérdida en inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados		(502,808)	127,454
Intereses a favor		(855)	(799)
Subtotal		(2,715)	(4,555)
Desinversión en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados		242,019	4,639
Aumento de cuentas por pagar por comisiones de administración		125	69
Intereses cobrados		855	799
Deudores diversos		(452)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		242,547	5,507
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento - Distribución a tenedores		(242,019)	-
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(2,187)	952
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año		9,784	8,832
Al fin del año	$	7,597	9,784

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados financieros separados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

(1) Actividad, estructura y evento sobresaliente del Fideicomiso-

Actividad principal

El Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687 (el "Fideicomiso") es un Fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra ARTHACK 10 número F/00687 con fecha de 15 de octubre de 2010 y constituido bajo las leyes mexicanas, la emisión cuenta con una duración de 10 años en CI Banco con posibilidad a extenderse, pero sin que exceda del máximo legal, 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, Paseo de Tamarindos 90, Torre II. Piso 31; CP. 015120, Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

Hasta 2020 el Fideicomiso contaba con número de inscripción 3239-1-80-2010-05 ante el Registro Nacional de Valores, autorizado para publicarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB) el 15 de octubre de 2010, con número 153/4000/210. El Fideicomiso al ser un vehículo de inversión del capital privado llevó a cabo la emisión de 24,400,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo (los "certificados") con valor nominal de $100 cada uno y clave de Pizarra ARTHACK10.

A la fecha, los activos del Fideicomiso están constituidos por los recursos netos de la emisión y sus rendimientos, así como las aportaciones al patrimonio de Artha Operadora, S. A. de C. V., (Compañía subsidiaria) ("Artha Operadora") y la consecuente participación en el patrimonio de los vehículos subsidiarios que contienen los terrenos adquiridos y costos de desarrollo.

El Fideicomiso no tiene empleados, consecuentemente, no tiene obligaciones de carácter laboral y es administrado por el Fiduciario.

Estructura

Son partes del fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente:	Artha Operadora, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles ordinarios preferentes y subordinados de cada emisión realizada
Fiduciario:	CI Banco, S. A., Instituto de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Administrador:	Artha Operadora, 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.

El Fideicomitente 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.

(Continúa)

Los Fideicomisarios en primer lugar son cada uno de los tenedores de los certificados 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.

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 certificados.

(2) Evento sobresaliente-

Con fecha del 3 de enero de 2024 se notificó el Reporte de Distribución al Fiduciario y al Representante Común y se instruyó al Fiduciario para realizar una Distribución con los siguientes atributos: el importe de la distribución a pagar fue de $130,318 millones de pesos estableciendo como fecha de pago el día 11 de enero de 2024 bajo el concepto reembolso de capital; el importe a pagar por cada certificado bursátil fue de $5.3409175204918 con 24,400,000 títulos en circulación.

Con fecha del 3 de julio de 2024 se notificó el Reporte de Distribución al Fiduciario y al Representante Común y se instruyó al Fiduciario para realizar una Distribución con los siguientes atributos: el importe de la distribución a pagar fue de $111,701 millones de pesos estableciendo como fecha de pago el día 16 de julio de 2024 bajo el concepto reembolso de capital; el importe a pagar por cada certificado bursátil fue de $4.5779293032786 con 24,400,000 títulos en circulación.

(3) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas internacionales de Información Financiera (en adelante, Normas de Contabilidad NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

b) Bases de medición y preparación

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

(Continúa)

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 8.

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

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

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

— Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c) Moneda funcional y de informe

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

d) Juicios y estimaciones críticos

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, 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 6), 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 –*

(Continúa)

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 certificados 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 acciones, 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 certificados, 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 (FVTP, 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 7.

e) Presentación del estado separado 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 el ejercicio inmediato anterior que se presenta para efectos comparativos, el Fideicomiso no generó Otros Resultados Integrales (ORI).

(Continúa)

f) Presentación del estado separado de flujo de efectivo

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

g) Negocio en marcha

Como se describe en la nota 1, se celebró un Comité Técnico con fecha 30 de noviembre de 2023, en el cual se presentaron los avances y se aprobaron los planes estratégicos de liquidación por proyecto, así como los plazos estimados de cumplimiento en los siguientes 12 a 24 meses, por lo que el Fideicomiso se encuentra en proceso de cubrir con las condiciones necesarias para su realización en los plazos establecidos. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido preparados sobre la base de negocio en marcha.

(4) 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 2024:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1º. de enero de 2024	-Pasivos no corrientes con obligaciones - Modificaciones a la NIC 1 y -Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes - Modificaciones a la NIC 1.
	Acuerdos de financiamiento con proveedores: modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7

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

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

- Exención del requisito de divulgar información comparativa en el primer período de presentación de informes anuales.
- Exención de la obligación de emitir el informe de sostenibilidad simultáneamente con los estados financieros, que se emitieron el 30 de abril de 2025

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

(Continúa)

Nuevos requerimientos futuros vigentes y emitidos, pero aún no vigentes para el año que finaliza el 31 de diciembre de 2024.

En la siguiente tabla se enumeran los cambios recientes a las Normas de Contabilidad que deben aplicarse para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen después del 1 de enero de 2024 y que están disponibles para su adopción anticipada en los períodos de presentación de informes anuales que comiencen el 1 de enero de 2024; sin embargo, del Fideicomiso no los ha adoptado con anticipación en la preparación de sus estados financieros separados.

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

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero de 2025	Falta de intercambiabilidad: modificaciones a la NIC 21
1o. de enero de 2026	Clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7 Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11
1o. de enero de 2027	NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros* NIIF 19 Subsidiarias sin información a revelar sobre rendición de cuentas al público
Disponible para adopciones opcionales/fecha de vigencia diferida indefinidamente	Ventas o aportaciones de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)

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

(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 separados 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.

(Continúa)

(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 6.

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.

(Continúa)

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, S. A. P. I. de C. V. al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el que se muestra en la página siguiente.

Administrador / Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2024 y 2023	Actividad principal
Artha Controladora, S. A. P. I. de C. V.	95%	Adquirir toda clase acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.

Artha Controladora, 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 2024 y 2023, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

(Continúa)

Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2024 y 2023	Actividad principal
Desarrollos Sustentables del Arco, S. A. de C. V.	74.47%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Desarrollos Urbanos e Industriales del Estado de México, S. A. de C. V.	74.47%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Implementación de Proyectos Industriales Sustentables Hidalgo, S. A. de C. V.	74.47%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Implementación de Proyectos Industriales Sustentables GDL, S. A. de C. V.	74.47%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Desarrollos Urbanos e Industriales en Aguascalientes, S. A. de C. V.	74.47%	Identificar, evaluar y establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de inversiones a hacer realizadas por la sociedad sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles.
Pilba, S. A. de C. V. (antes Terreno Turístico de México, S. A. de C. V.)	74.47%	Identificar, evaluar y establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de inversiones a hacer realizadas por la sociedad sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles.

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras.

(f) Clasificación como activos netos o patrimonio-

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

(Continúa)

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) 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 estableces el derecho al Fideicomiso a recibirlos.

(h) Gasto de emisión-

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

(i) Honorario por desempeño inmobiliario-

El honorario por desempeño inmobiliario se determina aplicando la "cascada de pagos", detallada en dicha nota, 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 Fideicomiso y el retorno preferente, así como los valores razonables de las inversiones a la fecha de determinación. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Administración determinó que no existe monto alguno relacionado a esta provisión.

(j) 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 número F/00687
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

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

		2024	2023
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	$	157	148
Inversiones en valores		7,440	9,636
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	**7,597**	**9,784**

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

(6) Inversiones en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados-

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 califícales al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como se muestra a continuación.

		2024	2023
Saldos al 1o. de enero	$	2,923,324	3,055,417
Desinversión en sociedades de proyectos a valor razonable		(242,019)	(4,639)
Utilidad/(Pérdida)en inversión en acciones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados		502,808	(127,454)
Saldos al 31 de diciembre	$	**3,184,113**	**2,923,324**

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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

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 2024 y 2023 se muestran a continuación:

Subsidiaria	2024	2023	Proyectos
	Valor razonable Nivel 3		
Desarrollos Sustentables del Arco, S. A. de C. V.	$ 1,132,639	934,084	Desarrollos Sustentables ubicados en el Arco Norte
Implementación de proyectos Industriales Sustentables GDL, S. A. de C. V.	914,841	636,497	Parque industrial ubicado en Jalisco
Implementación de Proyectos Industriales Sustentables Hidalgo, S. A. de C. V.	501,230	665,470	Implementación de Proyectos Industriales Sustentables ubicados en Hidalgo
Pilba, S. A. de C. V. (antes Terreno Turístico de México, S. A. de C. V.)	447,690	521,604	Pilba (antes Terrenos Turísticos de México) ubicados en León
Desarrollos Urbanos e Industriales de Aguascalientes, S. A. de C. V.	126,951	105,821	Desarrollos Urbanos e Industriales ubicados en Aguascalientes
	3,123,351	2,863,476	
	Valor a costo		
Artha Controladora, S. A. P. I. de C. V. (1)	60,762	59,848	Adquirir toda clase de acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.
Saldo al 31 de diciembre	**$ 3,184,113**	**2,923,324**	

(1) Representa el neto de las partidas monetarias de la empresa controladora de los proyectos mencionada a continuación, principalmente es efectivo.

(Continúa)

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 en acciones mostradas arriba, el valor razonable fue determinado utilizando diferentes enfoques como el de capitalización, mercado y costos de reposición de manera comparables respecto al año pasado sin algún ajuste significativo, como se ve adelante.

La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3, y aplica para los siguientes Proyectos: Desarrollos Sustentables (ubicado en el Arco Norte); Implementación de Proyectos Sustentables (ubicado en Hidalgo); Parque Industrial Centro Logístico (ubicado en Jalisco); Desarrollos Urbanos Industriales (ubicado en Aguascalientes) y Parque Industrial Pilba (antes Terreno Turístico de Mexico) (ubicado en Leon):

Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Enfoque comparativo de Mercado	El enfoque comparativo de Mercado fue el método utilizado para obtener el valor conclusivo del sujeto en 2024 y 2023, respectivamente.	Un ligero aumento (disminución) en los comparables de los precios de mercado daría lugar a un incremento (disminución) en su valor razonable de la propiedad de inversión incluida en esta sociedad de proyecto.

(7) Instrumentos financieros-

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

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

b) ***Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos*** - Las principales categorías de los instrumentos financieros son como se muestra a continuación:

	Nivel		2024	2023
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo		$	7,597	9,784
Deudores diversos			452	-
Inversión en sociedades de proyectos a costo			60,762	59,848
Inversión en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados*	3		3,123,351	2,863,476
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar		$	1,124	999

* Estas inversiones incluyen otros activos y pasivos financieros de las sociedades de proyecto, cuyos valores contables se asemejan a sus valores razonables.

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.

(Continúa)

e) ***Riesgo de exposición a mercado-*** Riego de mercado Condiciones económicas desfavorables podrían limitar acceso a los mercados de capitales o de deuda. Una disminución en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que el Fideicomiso obtenga préstamos 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 6.

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 esta nota.

(8) Activos netos atribuibles a los fideicomisarios-

a. Los activos netos corresponden al patrimonio desde la perspectiva legal del Fideicomiso, los cuales están integrados por los recursos provenientes de la emisión de certificados bursátiles realizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integra como sigue:

	Número de certificados		Importe
Aportaciones:			
Serie A	24,000,000	$	2,412,247
Gastos de emisión			27,753
		$	**2,440,000**

b. El total del patrimonio del Fideicomiso asciende a:

		2024	2023
Total de patrimonio al 31 de diciembre	$	3,191,038	2,932,109

(Continúa)

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 certificados.

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.

f. El 3 de enero de 2024 el Fideicomiso notificó al Fiduciario y al Representante una distribución, el importe de la distribución fue de $130,318 millones de pesos, con fecha de pago el 11 de enero de 2024, el importe a pagar por cada certificado bursátil fue de $5.3409175204918 con 24,400,000 títulos en circulación.

g. El 3 de julio de 2024 el Fideicomiso notificó al Fiduciario y al Representante una distribución, el importe de la distribución fue de $111,701 millones de pesos, con fecha de pago el 16 de julio de 2024; el importe a pagar por cada certificado bursátil fue de $4.5779293032786 con 24,400,000 títulos en circulación.

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 de proyectos 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 de Proyecto 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.

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/00687, 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 de Fideicomiso; o (iii) en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación de patrimonio del Fideicomiso.

(Continúa)

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.

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.

(9) 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 ARTHACK 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 2024 y 2023 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

(10) Autorización-

El 19 de mayo de 2025, German Ahumada, Director General y Rafael Diaz, Director de Finanzas autorizó la emisión de los estados financieros separados adjuntos y sus notas.

Ciudad de México, a 30 de abril de 2025

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

Atn: Act. Leonardo Molina Vázquez

En referencia al Fideicomiso F/00687 en el cual CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, funge como Fiduciario y en cumplimiento con el artículo 33 numeral II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, hacemos constar respecto los estados financieros anuales, del ejercicio 2024 lo siguiente:

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
como Fiduciario del Fideicomiso F/00687

Lic. Marisol Barrios Retureta
Directora de Operaciones

Lic. Maria Leonor Cruz Quintana
Subdirectora de Contabilidad

Ciudad de México, 30 de abril de 2025

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

Estimados señores:

Proporcionamos a ustedes esta carta de declaración, en relación con la auditoria de los estados financieros del Fideicomiso **F/00687 - ARTHACK10**, Administrado por (ARTHA OPERADORA SA DE CV). correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, a efecto de dar cumplimiento al artículo 32 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. Confirmamos a ustedes, a la Fecha del Dictamen del ejercicio del 2024, las siguientes declaraciones:

I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.

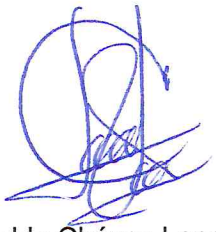
IV. Que hemos establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoria, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa , entre otras, a la función de registro , proceso y reporte de la información financiera.

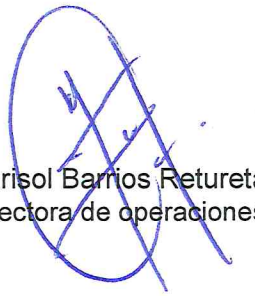
VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Fideicomiso F/00687



Ubaldo Chávez Lopez
Delegado Fiduciario

Norma Serrano Ruiz
Delegada Fiduciario



Marisol Barrios Retureta
Directora de operaciones

María Leonor Cruz Quintana
Subdirectora de Contabilidad

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

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 19 de mayo de 2025

Al Comité Técnico y al Comité de Auditoría del
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687

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/0687*** (el "Fideicomiso Emisor") ***y subsidiarias*** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"* (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o "CUAE"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 15561 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la "Firma" o "KPMG"). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 18588 expedido el 7 de julio de 2016 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.

II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.

III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

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

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

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

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

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

_____

C. P. C. Omar Buendía
Socio de auditoría

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 27 de mayo de 2025

Al Comité Técnico del
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/0687

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/0687*** (el "Fideicomiso Emisor") incluya como anexo en el **Reporte Anual** que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 (el "Reporte Anual"), los informes de auditoría que emití con fecha: *(i)* con fecha 19 de mayo de 2025, sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas y *(ii)* con fecha 30 de abril de 2024, sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 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 Buendia
Socio de auditoria

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

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Valuador independiente

C4P1T4L
414 Capital

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2024

Febrero 2025

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/00687 (Clave de pizarra ARTHACK 10)

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

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

Antecedentes de la valuación

- El 20 de octubre de 2010, Artha Operadora, S.A. de C.V. ("Artha") colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00687 por un monto de MXN 2,440 mm, con fecha de vencimiento el 20 de octubre de 2020
  - El objetivo del CKD es invertir en un portafolio diversificado de activos inmobiliarios ubicados en México, desarrollando tierra para su uso en el sector de vivienda, turístico, industrial, comercial o mixto

Conclusión de valor[1]

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 130.780230**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 130.780230**

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

414 Capital

[1] *Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle*
[2] *Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación*
[3] *Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios*
Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda correspondiente a la contabilidad del Fideicomiso, y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2024, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 130.78 (ciento treinta 78/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	3,184,112,540.88
Valor ajustado	3,184,112,540.88

Patrimonio + pasivo bursátil[1]	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	130.780230	24,400,000	3,191,037,624.16
Valor ajustado	130.780230	24,400,000	3,191,037,624.16

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 130.780230**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 130.780230**

Balance Pro-forma ajustado[4]

	Activo			Pasivo	
F	Disponibilidades	156,618.95	F	Obligaciones en op. de bursatilización	2,412,247,000.00
F	Inversión en valores disponibles para la venta	7,440,180.90	F	Proveedores	1,124,040.54
F	Deudores diversos	452,323.97			
A	Inversiones permanentes	3,184,112,540.88			
				Patrimonio	778,790,624.16
	Total activos	**3,192,161,664.70**		**Total Pasivo y patrimonio**	**3,192,161,664.70**

Sensibilización de valuación[5]

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	3,184,112,540.88	130.780230	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	3,343,318,167.92	137.305051	+4.99%
Inversiones permanentes (valuación a la baja ecenario 1)	3,024,906,913.84	124.255410	-4.99%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	3,661,729,422.01	150.354693	+14.97%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	2,706,495,659.75	111.205768	-14.97%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado[2]	Patrimonio[1]
Trimestre actual	2024.Q4	24,400,000	130.780230	3,191,037,624.16
Trimestre Previo 1	2024.Q3	24,400,000	125.783479	3,069,116,887.67
Trimestre Previo 2	2024.Q2	24,400,000	124.162515	3,029,565,361.69
Trimestre Previo 3	2024.Q1	24,400,000	106.355128	2,595,065,111.98

[1] El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones, incluye Obligaciones en operaciones de bursatilización

[2] Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

[3] Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

[4] 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

[5] 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/00687 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión[1]	Categoría de bienes raíces	Ubicación	Monto[2]	Metodología de valuación[3]
1T 2011				
Arco Norte 57	Industrial	Estado de México	No divulgado	Enfoque de mercado
2T 2012				
Platah	Industrial	Hidalgo	No divulgado	Enfoque de mercado
DUI Aguascalientes (Logistik)	Industrial	San Luis Potosí	No divulgado	Enfoque de mercado
Centro Logístico Jalisco	Industrial	Guadalajara, Jalisco	No divulgado	Enfoque de mercado
1T 2013				
Parque Industrial León-Bajío	Industrial	León, Guanajuato	No divulgado	Enfoque de mercado

[1] *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*

[2] *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 decrementa a lo largo del tiempo*

[3] *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[1] reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas[2]

Metodologías de valuación bajo IFRS 13[3]	
Enfoque de mercado	■ Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables ■ La valuación se basa en precios de mercado observables ■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos
Enfoque de ingresos	■ El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo ■ La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

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

[1] *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*

[2] *414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council*

[3] *International Financial Reporting Standards*

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

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

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

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

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

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2[1] y N Bis 5[2] 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 valuar 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/00687 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

1 Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")
2 Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

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

Confirmación de Independencia

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

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