

Información Financiera Trimestral

| | | |
|----------|--|----|
| [105000] | Comentarios de la Administración | 2 |
| [110000] | Información general sobre estados financieros | 31 |
| [210000] | Estado de situación financiera, circulante/no circulante..... | 33 |
| [310000] | Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto..... | 35 |
| [410000] | Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos..... | 36 |
| [510000] | Estado de flujos de efectivo, método directo | 37 |
| [610000] | Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual | 39 |
| [610000] | Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior | 40 |
| [800100] | Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto..... | 41 |
| [800200] | Notas - Análisis de ingresos y gastos | 44 |
| [800500] | Notas - Lista de notas..... | 45 |
| [800600] | Notas - Lista de políticas contables..... | 56 |
| [813000] | Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 | 66 |

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

El 20 de octubre de 2010, Artha Operadora, S.A. de C.V. ("Artha"), colocó a través de la BMV Certificados Bursátiles Fiduciarios (el "CBF") para el Fideicomiso F/00687 por un monto total de MXN 2,440 MM. El Fideicomiso tiene como objetivo invertir en un portafolio diversificado de activos inmobiliarios ubicados en México, bajo un esquema de negocio que comprende la adquisición, urbanización y venta de tierra para uso industrial, comercial o habitacional.

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). La fecha de vencimiento se dispuso en la Asamblea de Tenedores celebrada con fecha 7 de septiembre de 2021.

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

Más de 3,500 hectáreas de terrenos adquiridos y consolidados en propiedad privada para el desarrollo industrial y de vivienda. Las propiedades del portafolio se encuentran distribuidas en seis estados de la República: Hidalgo, Yucatán, San Luis Potosí, Guanajuato, Estado de México y Ciudad de México.

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

Se ha trabajado con proveedores y asesores "triple A" para maximizar y elegir los mejores proyectos respaldados con las máximas ventajas comerciales, logísticas, etc.

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

En el documento adjunto de la valuación se menciona el comportamiento de las inversiones sobre las operaciones por el periodo que comprende este reporte.

Las condiciones del mercado han permanecido bastante estables y no se han modificado las características de las propiedades en cuanto a adquisición de nuevas parcelas.

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

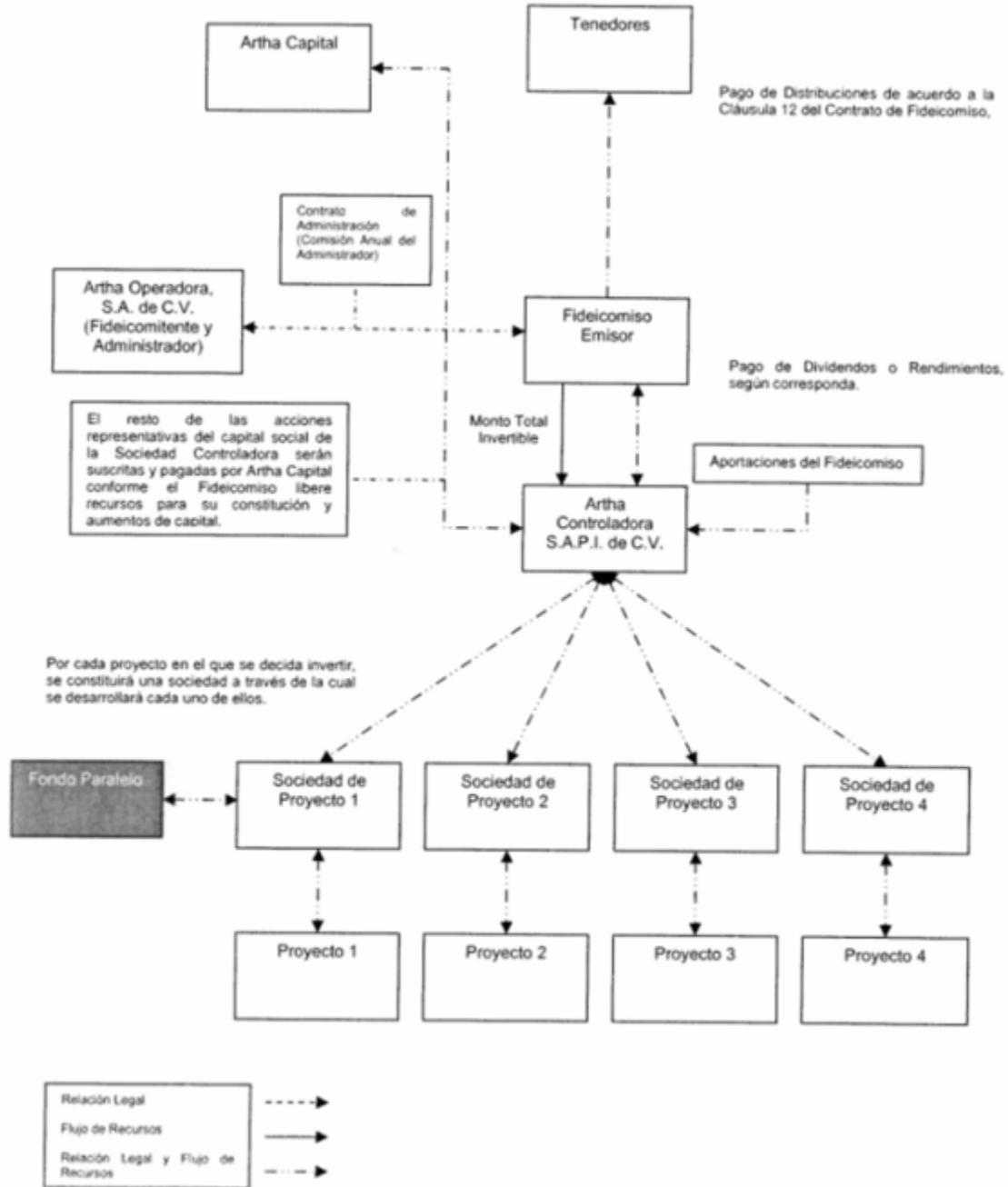
Se ha dado cumplimiento a los planes de negocio establecidos en el comité y aprobados por la Asamblea de Tenedores correspondientes a las inversiones, desinversiones y liquidación de proyectos.

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

La medición de los proyectos se realiza mediante el método de valor razonable, el cual se basa en la valuación de los activos por un especialista, adicional al comportamiento de las operaciones de los proyectos para reflejar la razonabilidad de los valores.

Estructura de la operación [bloque de texto]

A)Al momento de la Emisión.



Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

Patrimonio del Fideicomiso

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

Salvo que se indique lo contrario en este documento, los términos con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso F/00687 constituido el 15 de Octubre de 2010 en el Fiduciario The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple (actualmente CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple).

El 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. (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 por \$854,361.19, 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.

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

Inversiones Permitidas, Inversiones en Proyectos e Intereses

| Proyecto | 4Q 2024 | 3Q 2024 | 2Q 2024 | 1Q 2024 | 4Q 2023 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Efectivo e Inversiones Permitidas | 7,596,800 | 8,071,094 | 8,169,449 | 8,735,476 | 9,784,016 |
| Inversiones en Proyectos de Inversión | 3,184,112,541 | 3,061,601,718 | 3,021,994,105 | 2,587,441,115 | 2,923,323,718 |
| Intereses ganados | 854,361 | 666,978 | 457,954 | 244,578 | 799,351 |

Desempeño de los activos

Los flujos generados durante el periodo reportado como producto de la inversión ascienden a \$ 854,361

Composición de la totalidad de los activos

Los activos se componen como se indica a continuación:

| | 4Q 2024 | 3Q 2024 | 2Q 2024 | 1Q 2024 | 4Q 2023 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Efectivo e Inversiones en valores | 7,596,800 | 8,071,094 | 8,169,449 | 8,735,476 | 9,784,016 |
| Deudores Diversos | 452,324 | 452,324 | 452,324 | 452,324 | |
| Arco Norte 57 | 1,132,638,653 | 1,078,708,746 | 1,028,367,118 | 829,453,552 | 934,083,659 |
| Jalisco | 914,840,854 | 834,208,671 | 770,356,843 | 663,382,221 | 636,496,873 |
| Hidalgo | 501,230,073 | 532,465,528 | 605,552,526 | 548,963,327 | 665,470,387 |
| León | 447,690,470 | 431,434,314 | 441,009,508 | 380,694,690 | 521,604,085 |

| | | | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| DUI Aguascalientes | 126,951,487 | 122,776,089 | 115,285,981 | 105,099,084 | 105,821,413 |
| Artha Controladora | 60,761,004 | 62,008,370 | 61,422,129 | 59,848,242 | 59,847,302 |
| Inversiones en Proyectos de Inversión | 3,184,112,541 | 3,061,601,718 | 3,021,994,105 | 2,587,441,116 | 2,923,323,719 |
| Total del Activo | 3,192,161,665 | 3,070,125,136 | 3,030,615,877 | 2,596,628,915 | 2,933,107,735 |

Variación en saldo y en número de los activos

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

| Proyecto | Saldo Inicial 3Q 2024 | Movimientos | Saldo Final 4Q 2024 |
|---|-----------------------|--------------------|----------------------|
| Arco Norte 57 | 1,078,708,746 | 53,929,907 | 1,132,638,653 |
| Jalisco | 834,208,671 | 80,632,183 | 914,840,854 |
| Hidalgo | 532,465,528 | (31,235,455) | 501,230,073 |
| León | 431,434,314 | 16,256,156 | 447,690,470 |
| DUI Aguascalientes | 122,776,089 | 4,175,398 | 126,951,487 |
| Artha Controladora | 62,008,370 | (1,247,366) | 60,761,004 |
| Total de Inversiones en Proyectos de Inversión | 3,061,601,718 | 122,510,823 | 3,184,112,541 |

Las variaciones se deben principalmente a:

Las ubicaciones en donde se encuentra la inversión del CKD, han tenido un incremento constante en precio de mercado, impulsado por el incremento en la urbanización de estas mismas zonas

El cumplimiento del plan de negocios en considerando la venta y desarrollo de cada localidad.

Durante el periodo reportado, no existen aspectos relevantes que mencionar.

Estado de los activos por grado o nivel de incumplimiento

N/A

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 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2024, no se realizaron pagos a los Tenedores.

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

| SERIE | NUMERO TITULOS | VALOR CERTIFICADO | VALOR EN LIBROS |
|----------------------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| ARTHACK 10 | 24,400,000 | 130.780230 | 3,191,037,624 |
| Valor Total en Patrimonio | | | |

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 cláusulas:

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 ADMINISTRADOR. 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 de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura a ser realizadas 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 Procesos

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 destinaron 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 pudiese corresponderle para iniciar cualquier acción en contra del Administrador por cualquiera de los conceptos señalados en el inciso (a) anterior.

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

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, se dio cumplimiento al plan de negocios establecido por el comité y aprobado por la Asociación de Tenedores correspondientes a las inversiones, desinversiones y liquidaciones de proyectos.

Con fecha 3 de enero de 2024, se notificó el Reporte de Distribución al Fiduciario y al Representante Común y se instruyó al Fiduciario para realizar dicha Distribución atendiendo a lo siguiente:

- Fecha del reporte de Distribución: 3 de enero de 2024
- Fecha de Ex-Derecho: 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

Con fecha 3 de julio de 2024, se notificó el Reporte de Distribución al Fiduciario y al Representante Común y se instruyó al Fiduciario para realizar dicha Distribución atendiendo a lo siguiente:

- Fecha del reporte de Distribución: 3 de julio de 2024
- Fecha de Ex-Derecho: 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

Valuación [bloque de texto]

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

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



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 valor¹

| | |
|--|----------------|
| 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 FR3 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 | | Total | |
| Valor en libros | Por certificado | # certificados | Total |
| | 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 independiente² **MXN 130.780230**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 130.780230**

Balance Pro-forma ajustado⁴

| 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 valuación⁵

| 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 | 137,305061 | +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 ⁶ | 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" (fija) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

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 decrecienta 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 internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas²

| Metodologías de valuación bajo IFRS 13 ³ | |
|---|--|
| Enfoque de mercado | <ul style="list-style-type: none"> ■ Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucren 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 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 alicuota 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 IPEV¹. 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 apeándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apearse a dichas 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, sí sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

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

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

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

■ Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:

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

■ Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/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 de valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso de el Administrador y/o el Fiduciario y/o el Comité Técnico o los "Usuarios Previstos" identificados en las comunicaciones entre 414 Capital y el Fideicomiso.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.

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

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 [bloque de texto]

El 21 de octubre de 2020, el Fideicomiso alcanzo 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").

Con la finalidad de mantener informado al público inversionista, el Fideicomiso continuará cumpliendo con sus obligaciones de reporte 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 otorgo al Representante Común con posterioridad a la Fecha de vencimiento.

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

No existen.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

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 Saucedo, 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 Saucedo, 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.

Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

Se espera tener la última ratificación posterior a la emisión del dictamen 2024, la firma que se designará realizar la auditoría durante 2025, será 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 2022 el C.P.C. Omar Buendía Ruíz (KPMG)
 - Ejercicio 2023 el C.P.C. Omar Buendía Ruíz (KPMG)
 - Ejercicio 2024 el C.P.C. Omar Buendía Ruíz (KPMG)
-

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

No existen partes relacionadas ni conflictos de interés.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: CIBANCO SA IBM

Clave de cotización: ARTHACK

Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros: ARTHA 10

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2024-12-31

Periodo cubierto por los estados financieros: 4Q 2024

Descripción de la moneda de presentación: MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: Miles de Pesos

Estados financieros del fideicomiso consolidado: No

Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante: ARTHA OPERADORA SA DE CV

Número de Fideicomiso: F00687

Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto: No

Número de Trimestre: 4D

Requiere Presentar Anexo AA: No

Fecha de opinión sobre los estados financieros: 19 de mayo de 2025

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

Nombre de proveedor de servicios de auditoría externa [bloque de texto]

KPMG Cárdenas Dosal. S.C. (KPMG)

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C. P. C. Omar Buendía Ruiz

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

Sin salvedades

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

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2024-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31 |
|---|---------------------------------------|---|
| Estado de situación financiera [sinopsis] | | |
| Activos [sinopsis] | | |
| Activos circulantes[sinopsis] | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 7,597,000 | 9,784,000 |
| Instrumentos financieros | 0 | 0 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar | 452,000 | 0 |
| Derechos de cobro | 0 | 0 |
| Impuestos por recuperar | 0 | 0 |
| Otros activos financieros | 0 | 0 |
| Inventarios | 0 | 0 |
| Comisión mercantil | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros | 0 | 0 |
| Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores | 0 | 0 |
| Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | 8,049,000 | 9,784,000 |
| Activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de activos circulantes | 8,049,000 | 9,784,000 |
| Activos no circulantes [sinopsis] | | |
| Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 0 | 0 |
| Derechos de cobro no circulantes | 0 | 0 |
| Impuestos por recuperar no circulantes | 0 | 0 |
| Otros activos financieros no circulantes | 0 | 0 |
| Inversiones registradas por método de participación | 0 | 0 |
| Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos | 3,184,113,000 | 2,923,324,000 |
| Inversiones en fondos privados | 0 | 0 |
| Propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| Propiedad de inversión | 0 | 0 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Activos intangibles distintos al crédito mercantil | 0 | 0 |
| Activos por impuestos diferidos | 0 | 0 |
| Comisión mercantil no circulante | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros no circulantes | 0 | 0 |
| Total de activos no circulantes | 3,184,113,000 | 2,923,324,000 |
| Total de activos | 3,192,162,000 | 2,933,108,000 |
| Patrimonio y pasivos [sinopsis] | | |
| Pasivos [sinopsis] | | |
| Pasivos circulantes [sinopsis] | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 0 | 0 |
| Impuestos por pagar a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos no financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| Provisiones circulantes [sinopsis] | | |
| Provisión de obligaciones a corto plazo | 1,124,000 | 999,000 |
| Total provisiones circulantes | 1,124,000 | 999,000 |
| Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 1,124,000 | 999,000 |
| Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes | 1,124,000 | 999,000 |
| Pasivos a largo plazo [sinopsis] | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2024-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31 |
|--|---------------------------------------|---|
| Impuestos por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos no financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Provisiones a largo plazo [sinopsis] | | |
| Provisión de obligaciones a largo plazo | 0 | 0 |
| Total provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Pasivo por impuestos diferidos | 0 | 0 |
| Total de pasivos a largo plazo | 0 | 0 |
| Total pasivos | 1,124,000 | 999,000 |
| Patrimonio/Activos netos [sinopsis] | | |
| Patrimonio/activos netos | 2,690,090,000 | 3,063,319,000 |
| Utilidades acumuladas | 0 | 0 |
| Otros resultados integrales acumulados | 500,948,000 | (131,210,000) |
| Total de la participación controladora | 3,191,038,000 | 2,932,109,000 |
| Participación no controladora | 0 | 0 |
| Total de patrimonio / Activos netos | 3,191,038,000 | 2,932,109,000 |
| Total de patrimonio /Activos netos y pasivos | 3,192,162,000 | 2,933,108,000 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31 | Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31 | Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31 |
|--|---|---|---|---|
| Resultado de periodo [resumen] | | | | |
| Utilidad (pérdida) [sinopsis] | | | | |
| Ingresos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costo de ventas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad bruta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de administración y mantenimiento | 2,673,000 | 4,543,000 | 768,000 | 1,446,000 |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Estimaciones y reservas por deterioro de activos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) de operación | (2,673,000) | (4,543,000) | (768,000) | (1,446,000) |
| Ingresos financieros | 503,663,000 | 799,000 | (82,866,000) | 238,000 |
| Gastos financieros | 42,000 | 127,466,000 | (205,554,000) | 57,594,000 |
| Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida), antes de impuestos | 500,948,000 | (131,210,000) | 121,920,000 | (58,802,000) |
| Impuestos a la utilidad | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones continuas | 500,948,000 | (131,210,000) | 121,920,000 | (58,802,000) |
| Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) neta | 500,948,000 | (131,210,000) | 121,920,000 | (58,802,000) |
| Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31 | Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31 | Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Estado del resultado integral [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 500,948,000 | (131,210,000) | 121,920,000 | (58,802,000) |
| Otro resultado integral [sinopsis] | | | | |
| Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis] | | | | |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis] | | | | |
| Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 500,948,000 | (131,210,000) | 121,920,000 | (58,802,000) |
| Resultado integral atribuible a [sinopsis] | | | | |
| Resultado integral atribuible a la participación controladora | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral atribuible a la participación no controladora | 0 | 0 | 0 | 0 |

[510000] Estado de flujos de efectivo, método directo

| Concepto | Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31 | Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Estado de flujos de efectivo [sinopsis] | | |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis] | | |
| Clases de cobros por actividades de operación [sinopsis] | | |
| Cobros procedentes de los ingresos | 0 | 0 |
| Recuperación de impuestos | 0 | 0 |
| Comisión mercantil | 0 | 0 |
| Cobros procedentes de cuentas por cobrar | 0 | 0 |
| Ingresos financieros | 854,000 | 799,000 |
| Derechos de cobro | 0 | 0 |
| Otros cobros por actividades de operación | 0 | 0 |
| Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación [sinopsis] | | |
| Pagos por el suministro de bienes y servicios | 0 | 0 |
| Gastos de mantenimiento y administración | 2,547,000 | 4,478,000 |
| Pagos procedentes de cuentas por pagar | 0 | 0 |
| Gastos Financieros | 42,000 | 12,000 |
| Pagos por comisión de administración | 0 | 0 |
| Otros pagos por actividades de operación | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones | (1,735,000) | (3,691,000) |
| Distribuciones pagadas | 0 | 0 |
| Distribuciones recibidas | 0 | 0 |
| Intereses pagados | 0 | 0 |
| Intereses cobrados | 0 | 0 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | (1,735,000) | (3,691,000) |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis] | | |
| Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto | 0 | 0 |
| Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades | 0 | 0 |
| Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión | 0 | 0 |
| Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| Compras de propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| Recursos por ventas de otros activos a largo plazo | 0 | 0 |
| Compras de otros activos a largo plazo | 0 | 0 |
| Préstamos otorgados a terceros | 0 | 0 |
| Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros | 0 | 0 |
| Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 0 | 0 |
| Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 0 | 0 |
| Distribuciones recibidas | 0 | 0 |
| Intereses pagados | 0 | 0 |
| Intereses cobrados | 0 | 0 |
| Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis] | | |
| Aportaciones de los fideicomitentes | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31 | Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|--|---|---|
| Pagos por otras aportaciones en el patrimonio | 0 | 0 |
| Importes procedentes de préstamos | 0 | 0 |
| Reembolsos de préstamos | 0 | 0 |
| Distribuciones pagadas | 0 | 0 |
| Intereses pagados | 0 | 0 |
| Emisión y colocación de certificados bursátiles | 0 | 0 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | (452,000) | 4,643,000 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento | (452,000) | 4,643,000 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | (2,187,000) | 952,000 |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis] | | |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (2,187,000) | 952,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo | 9,784,000 | 8,832,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 7,597,000 | 9,784,000 |

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

| | Componentes del patrimonio / Activo neto [eje] | | | | | | |
|--|--|---------------------------------|---------------------------------------|--|---|---|----------------------------------|
| | Patrimonio/Activo neto [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro] | Participación no controladora [miembro] | Patrimonio/Activo neto [miembro] |
| Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas] | | | | | | | |
| Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo | 3,063,319,000 | 0 | (131,210,000) | (131,210,000) | 2,932,109,000 | 0 | 2,932,109,000 |
| Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis] | | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 500,948,000 | 500,948,000 | 500,948,000 | 0 | 500,948,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 500,948,000 | 500,948,000 | 500,948,000 | 0 | 500,948,000 |
| Aumento de patrimonio / Activo neto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Distribuciones | 242,019,000 | 0 | 0 | 0 | 242,019,000 | 0 | 242,019,000 |
| Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | (131,210,000) | 0 | 131,210,000 | 131,210,000 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto | (373,229,000) | 0 | 632,158,000 | 632,158,000 | 258,929,000 | 0 | 258,929,000 |
| Patrimonio / Activo neto al final del periodo | 2,690,090,000 | 0 | 500,948,000 | 500,948,000 | 3,191,038,000 | 0 | 3,191,038,000 |

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

| | Componentes del patrimonio /Activo neto [eje] | | | | | | |
|--|---|---------------------------------|---------------------------------------|--|---|---|----------------------------------|
| | Patrimonio/Activo neto [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro] | Participación no controladora [miembro] | Patrimonio/Activo neto [miembro] |
| Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas] | | | | | | | |
| Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo | 3,205,704,000 | 0 | (142,385,000) | (142,385,000) | 3,063,319,000 | 0 | 3,063,319,000 |
| Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis] | | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | (131,210,000) | (131,210,000) | (131,210,000) | 0 | (131,210,000) |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | (131,210,000) | (131,210,000) | (131,210,000) | 0 | (131,210,000) |
| Aumento de patrimonio / Activo neto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Distribuciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | (142,385,000) | 0 | 142,385,000 | 142,385,000 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto | (142,385,000) | 0 | 11,175,000 | 11,175,000 | (131,210,000) | 0 | (131,210,000) |
| Patrimonio / Activo neto al final del periodo | 3,063,319,000 | 0 | (131,210,000) | (131,210,000) | 2,932,109,000 | 0 | 2,932,109,000 |

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

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2024-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31 |
|---|---------------------------------------|---|
| Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis] | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis] | | |
| Efectivo [sinopsis] | | |
| Efectivo en caja | 0 | 0 |
| Saldos en bancos | 0 | 0 |
| Total efectivo | 0 | 0 |
| Equivalentes de efectivo [sinopsis] | | |
| Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 7,597,000 | 9,784,000 |
| Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total equivalentes de efectivo | 7,597,000 | 9,784,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo restringido | 0 | 0 |
| Otro efectivo y equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | 7,597,000 | 9,784,000 |
| Instrumentos financieros [sinopsis] | | |
| Instrumentos financieros designados a valor razonable | 0 | 0 |
| Instrumentos financieros a costo amortizado | 0 | 0 |
| Total de Instrumentos financieros | 0 | 0 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis] | | |
| Clientes | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas | 0 | 0 |
| Anticipos circulantes [sinopsis] | | |
| Pagos anticipados | 0 | 0 |
| Gastos anticipados | 0 | 0 |
| Total anticipos circulantes | 0 | 0 |
| Depósitos en garantía | 0 | 0 |
| Deudores diversos | 452,000 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar circulantes | 0 | 0 |
| Total de clientes y otras cuentas por cobrar | 452,000 | 0 |
| Clases de inventarios circulantes [sinopsis] | | |
| Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis] | | |
| Materias primas | 0 | 0 |
| Suministros de producción circulantes | 0 | 0 |
| Total de las materias primas y suministros de producción | 0 | 0 |
| Mercaderías circulantes | 0 | 0 |
| Trabajo en curso circulante | 0 | 0 |
| Productos terminados circulantes | 0 | 0 |
| Piezas de repuesto circulantes | 0 | 0 |
| Propiedad para venta en curso ordinario de negocio | 0 | 0 |
| Otros inventarios circulantes | 0 | 0 |
| Total inventarios circulantes | 0 | 0 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis] | | |
| Clientes no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas | 0 | 0 |
| Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis] | | |
| Pagos anticipados no circulantes | 0 | 0 |
| Gastos anticipados no circulantes | 0 | 0 |
| Total anticipos no circulantes | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2024-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31 |
|--|---------------------------------------|---|
| Depósitos en garantía no circulantes | 0 | 0 |
| Deudores diversos no circulantes | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar no circulantes | 0 | 0 |
| Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 0 | 0 |
| Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis] | | |
| Inversiones en subsidiarias | 3,184,113,000 | 2,923,324,000 |
| Inversiones en negocios conjuntos | 0 | 0 |
| Inversiones en asociadas | 0 | 0 |
| Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos | 3,184,113,000 | 2,923,324,000 |
| Propiedades, planta y equipo [sinopsis] | | |
| Terrenos y construcciones [sinopsis] | | |
| Terrenos | 0 | 0 |
| Edificios | 0 | 0 |
| Total terrenos y edificios | 0 | 0 |
| Maquinaria | 0 | 0 |
| Vehículos [sinopsis] | | |
| Buques | 0 | 0 |
| Aeronave | 0 | 0 |
| Equipos de Transporte | 0 | 0 |
| Total vehículos | 0 | 0 |
| Enseres y accesorios | 0 | 0 |
| Equipo de oficina | 0 | 0 |
| Activos tangibles para exploración y evaluación | 0 | 0 |
| Activos de minería | 0 | 0 |
| Activos de petróleo y gas | 0 | 0 |
| Construcciones en proceso | 0 | 0 |
| Anticipos para construcciones | 0 | 0 |
| Otras propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| Total de propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| Propiedades de inversión [sinopsis] | | |
| Propiedades de inversión | 0 | 0 |
| Propiedades de inversión en construcción o desarrollo | 0 | 0 |
| Total de propiedades de inversión | 0 | 0 |
| Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis] | | |
| Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis] | | |
| Marcas comerciales | 0 | 0 |
| Activos intangibles para exploración y evaluación | 0 | 0 |
| Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones | 0 | 0 |
| Programas de computador | 0 | 0 |
| Licencias y franquicias | 0 | 0 |
| Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación | 0 | 0 |
| Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos | 0 | 0 |
| Activos intangibles en desarrollo | 0 | 0 |
| Otros activos intangibles | 0 | 0 |
| Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil | 0 | 0 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Total activos intangibles y crédito mercantil | 0 | 0 |
| Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis] | | |
| Proveedores circulantes | 0 | 0 |
| Créditos bancarios a corto plazo | 0 | 0 |
| Créditos bursátiles a corto plazo | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2024-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31 |
|---|---------------------------------------|---|
| Otras cuentas por pagar a corto plazo | 0 | 0 |
| Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 0 | 0 |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis] | | |
| Proveedores no circulantes | 0 | 0 |
| Créditos bancarios a largo plazo | 0 | 0 |
| Créditos bursátiles a largo plazo | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas | 0 | 0 |
| Depósitos en garantía | 0 | 0 |
| Fondo de obra retenido | 0 | 0 |
| Otras cuentas por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros resultados integrales acumulados [sinopsis] | | |
| Resultado por conversión de moneda | 0 | 0 |
| Otros resultados integrales | 500,948,000 | (131,210,000) |
| Total otros resultados integrales acumulados | 500,948,000 | (131,210,000) |
| Activos (pasivos) netos [sinopsis] | | |
| Activos | 3,192,162,000 | 2,933,108,000 |
| Pasivos | 1,124,000 | 999,000 |
| Activos (pasivos) netos | 3,191,038,000 | 2,932,109,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis] | | |
| Activos circulantes | 8,049,000 | 9,784,000 |
| Pasivos circulantes | 1,124,000 | 999,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos | 6,925,000 | 8,785,000 |

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

| Concepto | Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31 | Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31 | Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31 |
|--|--|--|--|--|
| Análisis de ingresos y gastos [sinopsis] | | | | |
| Ingresos [sinopsis] | | | | |
| Ingresos por dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por intereses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ganancia por valuación de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por arrendamiento de inmuebles | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por venta de propiedades | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis] | | | | |
| Comisión por servicios de representación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comisión por administración | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Honorarios | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seguros y garantías | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cuotas y derechos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Publicidad | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Depreciación y amortización | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de mantenimiento | 2,673,000 | 4,543,000 | 768,000 | 1,446,000 |
| Intereses a cargo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos de administración y mantenimiento | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos de administración y mantenimiento | 2,673,000 | 4,543,000 | 768,000 | 1,446,000 |
| Ingresos financieros [sinopsis] | | | | |
| Intereses ganados | 854,000 | 799,000 | 187,000 | 238,000 |
| Utilidad por fluctuación cambiaria | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 502,809,000 | 0 | 502,809,000 | 0 |
| Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento | 0 | 0 | (585,862,000) | 0 |
| Otros ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos financieros | 503,663,000 | 799,000 | (82,866,000) | 238,000 |
| Gastos financieros [sinopsis] | | | | |
| Intereses devengados a cargo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por fluctuación cambiaria | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 127,454,000 | (205,564,000) | 57,590,000 |
| Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos financieros | 42,000 | 12,000 | 10,000 | 4,000 |
| Total de gastos financieros | 42,000 | 127,466,000 | (205,554,000) | 57,594,000 |
| Impuestos a la utilidad [sinopsis] | | | | |
| Impuesto causado | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuesto diferido | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de Impuestos a la utilidad | 0 | 0 | 0 | 0 |

[800500] Notas - Lista de notas

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

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.

I. *Valor razonable.*

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

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos

idénticos.

- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

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, 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.

- i. **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).
- i. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones** - A continuación, se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valores razonables

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

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

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

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros
[bloque de texto]

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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

No aplica

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

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

-Pasivos no corrientes con obligaciones - Modificaciones a la NIC 1 y

1º. de enero de 2024

-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

Clasificación y medición de instrumentos financieros -

| | |
|--|---|
| 1o. de enero de 2026 | Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7 |
| | Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11 |
| | NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros* |
| 1o. de enero de 2027 | 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).

i. 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.

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 establece 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.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Resumen de las políticas contables materiales-

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

-Pasivos no corrientes con obligaciones - Modificaciones a la NIC 1 y

1º. de enero de 2024 -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 |
| 1o. de enero de 2027 | Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11 NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros* |
| Disponible para adopciones opcionales/fecha de vigencia diferida indefinidamente | NIIF 19 Subsidiarias sin información a revelar sobre rendición de cuentas al público 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).

i. 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.

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 | 74.47% | Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos. |

Hidalgo, S. A. de C.
V.

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 establece 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.

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

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.

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).

i. Clasificación y medición subsecuente

El reconocimiento posterior de los activos financieros depende de la categoría en la que se clasifican. 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.

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.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

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

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

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

De acuerdo a lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de los saldos anuales, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridas durante el periodo comprendido Al 31 de diciembre del 2024 el fideicomiso ha realizado su flujo de operaciones conforme al contrato del Fideicomiso y los presentes estados financieros incluyen toda la información requerida de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.



Ciudad de México, a 07 de mayo 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.

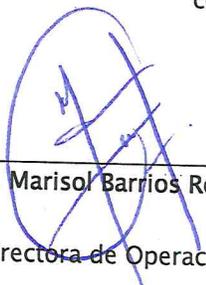
Atn: Act. Leonardo Molina Vázquez
Director General Adjunto de Vigilancia de Emisoras

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 a la información financiera correspondiente al Cuarto Trimestre Dictaminado, es decir, al 31 de diciembre de 2024 lo siguiente:

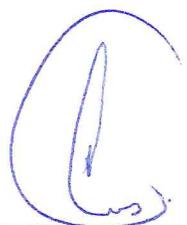
“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte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

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

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



CDMX, a 21 de mayo de 2025.

Insurgentes Sur No. 1971
Torre Sur, Piso 9, Plaza Inn
Col. Guadalupe Inn
01020, México D.F.

Referencia: **Cuarto Trimestre Dictaminado 2024**
Fideicomiso F/00687
ARTHACK10

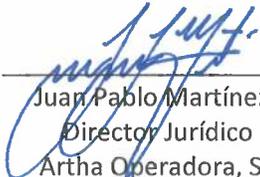
En referencia al Fideicomiso F/00687 en el cual CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, (Antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), funge como Fiduciario y en cumplimiento con el artículo 33 numeral II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, hacemos constar respecto a la información financiera correspondiente al **Cuarto Trimestre Dictaminado**, es decir, al **31 de diciembre de 2024** lo siguiente:

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte trimestral, 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 trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

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


Germán Ahumada 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.