

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	67
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	68
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	70
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	71
[510000] Estado de flujos de efectivo, método directo	72
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual	74
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior	75
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto.....	76
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	79
[800500] Notas - Lista de notas.....	80
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	90
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	99

[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.

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 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]

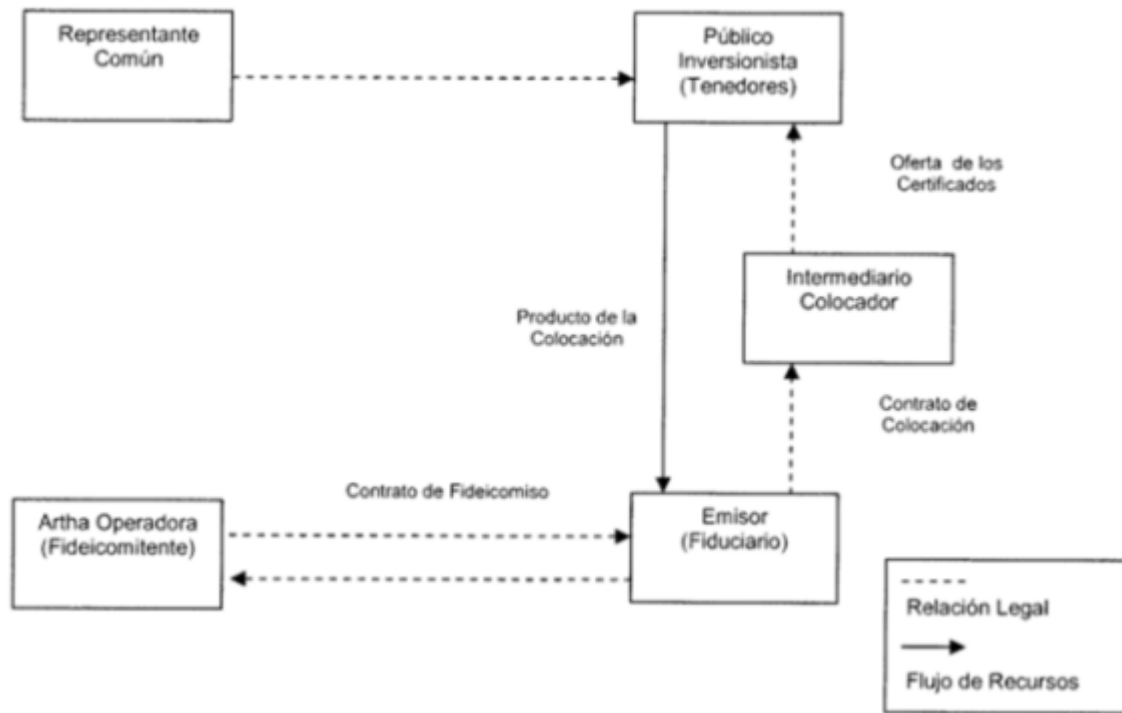
Se ha dado cumplimiento a los planes de negocio establecidos en el comité y aprobados por la Asamblea de Tenedores correspondientes a las inversiones, desinversiones y liquidación de proyectos.

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]

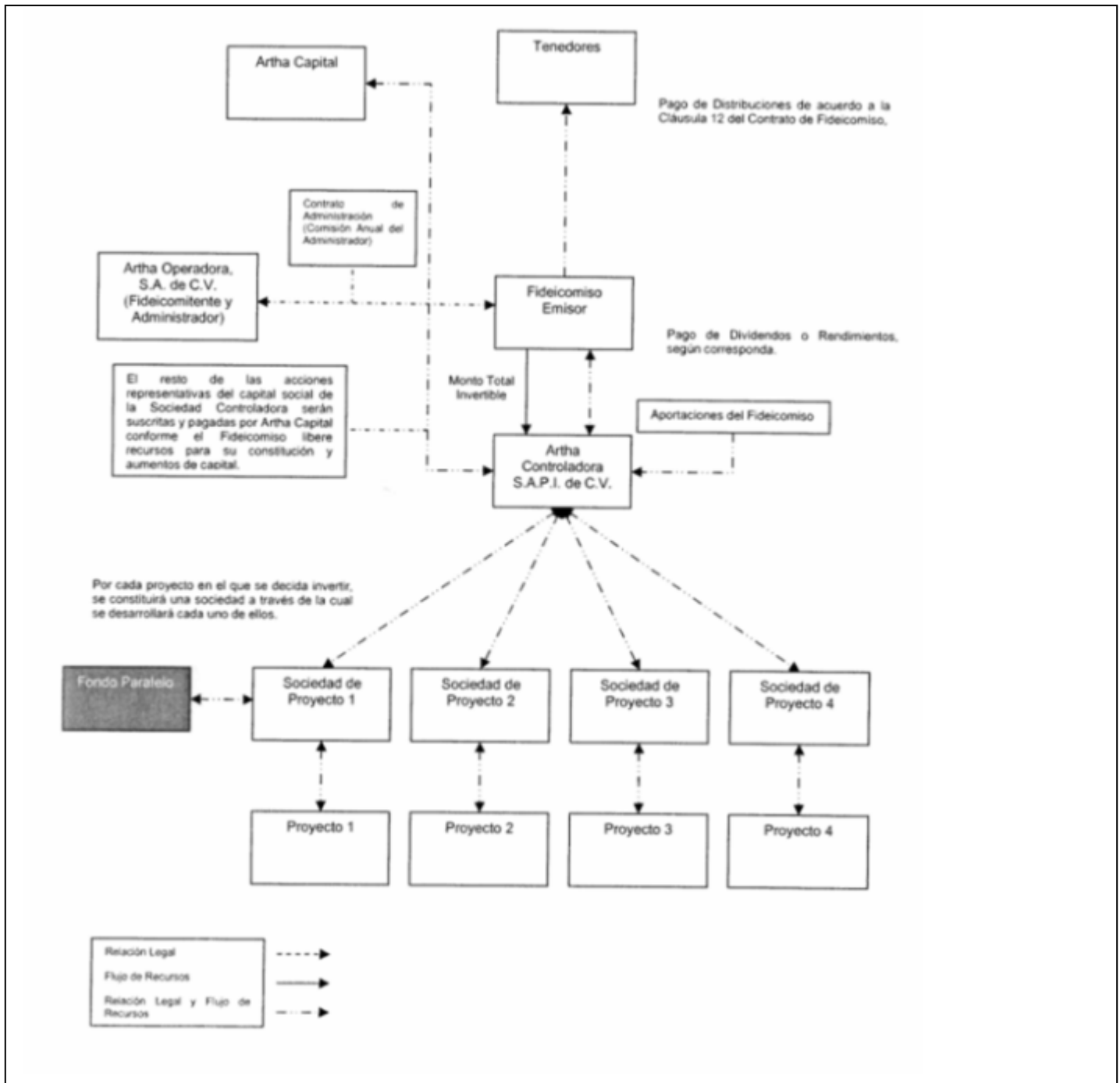
La medición de los proyectos se realiza mediante el método de valor razonable, el cual se basa en la valuación de los activos por un especialista, adicional al comportamiento de las operaciones de los proyectos para reflejar la razonabilidad de los valores.

Estructura de la operación [bloque de texto]

A)Al momento de la Emisión.



B) Durante la vida de la Emisión.



Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

Patrimonio del Fideicomiso

Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitados, 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 \$296,436, 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 30 de junio de 2025 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	3Q 2025	2Q 2025	1Q 2025	4Q 2024	3Q 2024
Efectivo e Inversiones Permitidas	6,523,100	6,454,919	7,083,179	7,596,800	8,071,094
Inversiones en Proyectos de Inversión	2,782,144,200	2,949,222,963	3,338,664,211	3,184,112,541	3,061,601,718
Intereses ganados	412,648	296,436	164,130	854,361	666,978

Desempeño de los activos

Los flujos generados durante el periodo reportado como producto de la inversión ascienden a \$412,648.

Composición de la totalidad de los activos

Los activos se componen como se indica a continuación:

	3Q 2025	2Q 2025	1Q 2025	4Q 2024	3Q 2024
Efectivo e Inversiones en valores	6,523,100	6,454,919	7,083,179	7,596,800	8,071,094
Deudores Diversos	452,324	452,324	452,324	452,324	452,324
Arco Norte 57	1,026,851,620	1,028,591,082	1,135,627,193	1,132,638,653	1,078,708,746
Jalisco	671,880,426	726,993,811	931,712,237	914,840,854	834,208,671
Hidalgo	455,308,408	508,184,326	547,821,788	501,230,073	532,465,528
León	452,554,492	505,192,442	535,614,771	447,690,470	431,434,314
DUI Aguascalientes	115,280,674	118,242,009	126,537,602	126,951,487	122,776,089

Artha Controladora	60,268,580	62,019,293	61,350,620	60,761,004	62,008,370
Inversiones en Proyectos de Inversión	2,782,144,200	2,949,222,963	3,338,664,211	3,184,112,541	3,061,601,718
Total del Activo	2,789,119,624	2,956,130,207	3,346,199,714	3,192,161,665	3,070,125,136

Variación en saldo y en número de los activos,

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

Proyecto	Saldo Inicial 2Q 2025	Movimientos	Saldo Final 3Q 2025
Arco Norte 57	1,028,591,082	(1,739,462)	1,026,851,620
Jalisco	726,993,811	(55,113,385)	671,880,426
Hidalgo	508,184,326	(52,875,918)	455,308,408
León	505,192,442	(52,637,950)	452,554,492
DUI Aguascalientes	118,242,009	(2,961,335)	115,280,674
Artha Controladora	62,019,293	(1,750,713)	60,268,580
Total de Inversiones en Proyectos de Inversión	2,949,222,963	(167,078,763)	2,782,144,200

Las variaciones se deben principalmente a:

Para este trimestre, las valuaciones tienen un decremento principalmente impulsado por la disminución del peso frente al dólar así como las ventas del periodo en línea con el cumplimiento del plan de negocio

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

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

SERIE	NUMERO TITULOS	VALOR CERTIFICADO	VALOR EN LIBROS
-------	----------------	----------------------	-----------------

ARTHACK 10	24,400,000	111.19084	2,713,056,493
Valor Total en Patrimonio			

Contratos y Acuerdos

Resumen del contrato de F/687

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 Gutierrez Andreassen y German 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 Monica Jimenez 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:

Declaraciones

1. Declara el Fideicomitente, por conducto de sus representantes legales, que:

- a) Es una sociedad anónima de capital variable legalmente constituida conforme a las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 41,042 de fecha 30 de septiembre de 2009, otorgada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Vándala Tolentino, titular de la notaría pública número 195 de México, Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de dicha entidad, bajo el folio mercantil electrónico número 405037-1 el día 12 de octubre de 2009.
- b) Tiene la capacidad legal para celebrar este Contrato y cumplir con sus obligaciones bajo el mismo; la celebración de este Contrato, el cumplimiento de las obligaciones a su cargo bajo el mismo y la consumación de las operaciones aquí establecidas, (i) no está en conflicto con, ni resulta en algún incumplimiento de los términos contenidos en sus estatutos sociales; (ii) no contravendrán o resultaran en un incumplimiento de algún contrato, obligación, acta o cualquier otro instrumento del cual el Fideicomitente sea parte, o por virtud del cual su patrimonio o la misma sociedad pueda ser afectada; y (iii) no viola ley, reglamento o disposición legal alguna ni resolución aplicable metida por algún tribunal u órgano judicial o administrativo federal o local alguno de cualquier otra entidad gubernamental que tenga competencia sobre Fideicomitente o su patrimonio.
- c) Cuenta con todas las autorizaciones, consentimientos, licencias y permisos (las cuales se encuentran vigentes y no están sujetos a condición alguna), ya sean gubernamentales, corporativas o de cualquier otra naturaleza, que sean necesarias de conformidad con las disposiciones legales aplicables para celebrar este Contrato y cada uno de los Documentos de la Operación de los que es parte, así como para cumplir con sus obligaciones como Fideicomitente y Administrador, en términos del presente Contrato y de los Documentos de la Operación de los cuales es parte.
- d) Sus representantes cuentan con las facultades legales y corporativas suficientes para celebrar este Contrato y los demás Documentos de la Operación de los cuales el Fideicomitente es parte, en representación del Fideicomitente y tienen suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, según consta en la escritura pública referida en el anterior.

e) De manera simultánea a la celebración del presente Contrato celebra el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión.

f) No se encuentra y la celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones bajo el mismo no resultará que en que el Fideicomitente (i) sea insolvente o sujeto a procedimiento alguno de quiebra o concurso mercantil en cualquiera de sus etapas, (ii) en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza similar, o (iii) en incumplimiento generalizado de sus obligaciones.

g) No existen acciones, juicios, reclamaciones, procedimientos o investigaciones pendientes o inminentes ante cualquier tribunal, órgano regulatorio, comisión o cualquier otra entidad gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fideicomitente o su patrimonio, este Contrato, los demás Documentos de la Operación o de las operaciones contempladas en los mismos, (i) cuyo objetivo sea anular o invalidar el presente Contrato o los demás Documentos de la operación de los cuales el Fideicomitente sea parte; (ii) que pretendan impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o cualquiera de los demás Documentos de la Operación de los cuales el Fideicomitente sea parte; o (iii) que tengan como objetivo la emisión de cualquier resolución o sentencia que pudiera esperarse que razonablemente resulte en un evento material adverso en el negocio, la operación, los recursos que afecte o pudiera afectar el resultado de sus operación o su capacidad para cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato o conforme a cualquiera de los Documentos de la Operación de los que sea parte.

h) No se encuentra en violación de (i) ley relevante alguna a la cual se encuentre sujeta, y (ii) termino o condición alguna que se contenga en contratos relevantes de los que sea parte, su escritura constitutiva, estatutos sociales u otros documentos importantes de los cuales sea parte o en virtud de los cuales pueda estar obligada y cuya violación, ya sea de manera individual o conjunta, resulte o pudiera esperarse, razonablemente, que resulte en un evento material o adverso.

Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario, que:

a) Es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente bajo las leyes de México y se encuentra autorizada por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución de banca múltiple conforme al artículo 46, fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, y se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 384,235.

b) El presente Contrato y los demás Documentos de la Operación de los cuales es parte y cualquier otro documento celebrado en su nombre o representación en relación con las operaciones descritas en este Contrato o en cualquiera de dichos Documentos de la Operación, han sido debidamente autorizados y constituyen una obligación legal y valida del Fiduciario, exigible en contra del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con sus respectivos términos.

c) Cuenta con las autorizaciones corporativas y demás necesarias para celebrar válidamente el presente Contrato y cada uno de los demás Documentos de la Operación de los cuales es parte, así como para cumplir con sus obligaciones en términos del presente Contrato y de dichos Documentos de la Operación.

d) Su delegada fiduciaria cuenta con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato y los demás Documentos de la Operación de los cuales es parte en nombre y representación del Fiduciario y tiene suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, las cuales no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, según consta en la escritura pública número 59,563, de fecha 27 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de México, Distrito Federal e inscrita en el Registro Público de Comercio de dicha entidad el 3 de diciembre de 2008, bajo el folio mercantil número 384,235.

III. Declara el Representante Común por conducto de su delegado fiduciario, que:

- a) Es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y se encuentra autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución a banca múltiple de conformidad con el artículo 46, fracción XVII, de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, y se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 262,411.
- b) El presente Contrato y los demás Documentos de la Operación de los cuales es parte y cualquier otro documento celebrado en su nombre o representación en relación con las operaciones descritas en este Contrato o en cualquiera de dichos documentos, han sido debidamente autorizados y celebrados y constituyen obligaciones legales, válidas y existentes a su cargo y exigibles en su contra de conformidad con sus términos.
- c) Cuenta con todas las autorizaciones corporativas y demás necesarias para celebrar válidamente el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación de los cuales es parte, así como para cumplir con sus obligaciones en términos del presente Contrato y de los documentos mencionados.
- d) Su delegado fiduciario cuenta con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato y los demás Documentos de la Operación de los cuales es parte en representación del Representante Común y tiene suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, según consta en la escritura pública número 79,723 de fecha 31 de octubre de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso Gutiérrez Alonso, notario público número 31 del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo de la Notaria Publica número 31 de la misma demarcación, de la cual es titular el Lic. Miguel Alesi Robles, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal el 7 de diciembre de 2007, bajo el folio mercantil número 262,411, las cuales no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna que pudieran afectar la validez del presente Contrato.

Clausulas

1. Definiciones.

1.1 Términos Definidos.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato 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 más 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.

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 German Ahumada Alucín (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 Yourk Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso No. F/00687, representado en este acto por el delegado fiduciario Mónica Jiménez Labora Sarabia (en lo sucesivo el Fiduciario); y
- De conformidad con el siguiente antecedente, declaraciones y cláusulas:

Antecedentes

Con fecha 15 de octubre de 2010, el Administrador, como fideicomitente y administrador, el Fiduciario, como fiduciaria, y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable No. F/00687 con el fin de instrumentar un esquema para que, entre otras cosas, el Fiduciario emita ciertos certificados bursátiles fiduciarios a ser colocados entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso").

Una copia del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Contrato como Anexo "A".

Antecedentes

- I. El cliente declara por conducto de su representante que:
 - 2. Su apoderado cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato y que dichas facultades a la fecha no se le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acredita con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.
 - 3. La celebración y el cumplimiento del presente Contrato están comprendidos dentro de su objeto social y no violan ni constituyen un incumplimiento de (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, contrato, acuerdo, licencia, permiso, concesión, sentencia, resolución, laudo u orden que obliga el Administrador, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier autoridad.
 - 4. Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del presente Contrato.
 - 5. El presente Contrato es legal, válido y exigible en contra del Cliente precisamente en sus términos.
 - 6. Es su voluntad celebrar el presente Contrato conforma a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.
- II. El Administrador declara por conducto de su representante que:
 - 1. Es una sociedad anónima de capital variable legalmente constituida conforme a leyes de México, según lo acredite con la escritura pública número 41,402 de fecha 30 de septiembre de 2009, otorgada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala

Tolentino, titular de la notaría número 195 de México, Distrito Federal, cuya inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de dicha entidad se encuentra pendientes por lo reciente de su otorgamiento.

2. Su apoderado cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato y que dichas facultades a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acredita con la escritura pública a que se hace mención en el inciso anterior.

3. La celebración y el cumplimiento del presente Contrato están comprendidos dentro de su objeto social y no violan ni constituyen en incumplimiento de (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales (ii) cualquier convenio, contrato, acuerdo, licencia, permiso, concesión, sentencia, resolución, laudo u orden que obligue al Administrador, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier autoridad.

4. Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del presente Contrato.

5. El presente Contrato es legal, válido y exigible en contra del Administrador precisamente en sus términos.

6. No ha ocurrido ningún hecho o evento en o antes de la fecha del presente Contrato que tenga o pueda tener un efecto adverso en los negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza) del Administrador, que pueda o pudiera afectar el resultado de las operaciones o la capacidad de Administrador para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato.

7. Tiene la experiencia, el personal, los sistemas y la infraestructura suficientes y necesarios para prestar los servicios materiales de presente Contrato.

8. Es su voluntad celebrar el presente Contrato conforma a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados.

III. Declara el Fiduciario, a través de su delegado fiduciario, que:

1. Es una sociedad mercantil debidamente constituida y autorizada para operar como una institución de banca múltiple, en los términos indicados en el Contrato de Fideicomiso.

2. Su delegada fiduciaria cuenta con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato y tiene suficientes poderes y facultades para obligar a su representante en los términos de los mismos, las cuales no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, según consta en la escritura pública número 59,563 de fecha 27 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público 1 de México Distrito Federal inscrita en el Registro Público de Comercio de dicha entidad el 3 de diciembre de 2008, bajo el folio mercantil número 384235.

3. Es su voluntad celebrar el presente Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedaran pactados.

Una vez hechas las declaraciones anteriores, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPITULO I

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

CAPITULO II

CLÁUSULA 2.1 NOMBRAMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL ADMISTRADOR

El cliente nombra al Administrador para llevar a cabo y cumplir con las obligaciones y prestar los servicios establecidos en el presente Contrato en la forma aquí establecida, incluyendo sin limitaciones (i) la selección y aprobación de los Terrenos; (ii) la selección y aprobación de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura a ser realidad por las Sociedades de Proyecto; (iv) la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Terrenos para su desarrollo; (v) la selección y aprobación de la infraestructura a ser incluida en los Terrenos; (vi) la supervisión y coordinación de los esfuerzos de venta de los Proyectos; y (vii) la administración de cada una de las inversiones en Terrenos e Infraestructura.

CLÁUSULA 2.2. ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR. (a) El administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y del Cliente, llevará a cabo, directamente o a través de terceros subcontratistas, todos los actos que considere necesarios o convenientes a lo dispuesto en el presente Contrato o en el Contrato de Fideicomiso, son 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 sus 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 la razón, la celebración de los actos jurídicos correspondientes a la formación de una inversión en un Proyecto se hará por el Administrador o por cualquier otra persona previa aprobación del Comité de Inversiones, Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, sujeto en todo momento a los Niveles de Autorización de Proyectos.

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

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

A.- Descripción General de los Proceso

A. Proceso de Búsqueda

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

Así mismo el Administrador deberá de realizar una revisión legal sobre la situación jurídica que guardan los Terrenos, dentro de los cuales se incluyen la evaluación de los trámites administrativos, judiciales o de cualquier otra naturaleza que se requieran realizar para habilitar el terreno, subdividir, obtención de permisos y concesiones, así como identificación de las licencias que se necesitan obtener para el desarrollo del Proyecto. Finalmente, el Administrador deberá realizar un análisis técnico preliminar para verificar que el Terreno es adecuado para el desarrollo del Proyecto correspondiente.

En esta etapa el Administrador deberá comenzar con la ejecución de los trámites necesarios para la habilitación de los Terrenos, dentro de los cuales se incluye la ejecución de actos antes los propietarios de los Terrenos (ya sean personas morales, físicas, ejidos, etc.) tendientes a la habilitación de los Terrenos y celebración de los contratos preparatorios.

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 aprobado o rechazadas. En ambos casos, las erogaciones realizadas por el Administrador para llevar a cabo los estudios y que se encuentren dentro del presupuesto autorizado, serán 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 viales 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 formación 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 llevará a cabo la supervisión de las Inversiones en Terrenos e Infraestructura realizadas por cada una de las Sociedades de Proyecto, 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.

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 detallado 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 relacionados 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 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 Clientes 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

1. 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, 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) a 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.

DECLARACIONES

Las partes conjuntamente declaran, respecto de si mismas, que:

1. Constitución. El Fiduciario, Artha y el Administrador son sociedades mercantiles

debidamente constituidas y existentes conforme a las leyes de México (según este término se define más adelante).

II. Facultades. La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del mismo están permitidas por sus estatutos sociales y no contravienen dichos estatutos sociales, ni ley o disposición contractual alguna que te obligue o afecte.

III. Autorizaciones Internas. Se han otorgado todas las autorizaciones internas necesarias para la celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del mismo; este Contrato constituye una obligación válida y exigible en sus términos en contra del Fiduciario, Artha y el Administrador; en el entendido que dicha exigibilidad podría verse afectada, en caso de concurso mercantil o quiebra del Fiduciario, de Artha o del Administrador, por virtud de lo señalado en la Ley de Concursos Mercantiles.

IV. Autorizaciones de Terceros. No requiere de autorización o aprobación por parte de autoridad alguna para la celebración de este Contrato o para el cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato.

V. Intención. Es su intención celebrar el presente Contrato para establecer los términos y condiciones que regirán la Coinversión de Artha en la Sociedad Controladora.

VI. Facultades de sus Representantes. Sus representantes cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente, no les han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

Con base en los Antecedentes y Declaraciones anteriores, las partes convienen en sujetarse a lo que de común acuerdo establecen las siguientes:

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 término 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 termino 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 Elevar 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 Elevar 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.

A fin de determinar lo anterior, el Administrador presentara 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 auditoria 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 par Artha al Fideicomiso dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a que se desterrar monto de lo indebidamente entregado.

En caso de incumplimiento en la devolución oportuna de correspondan, Artha pagara al Fideicomiso intereses moratoria adeudado en relación con el cual incurra en mora, calculados a le adicionar 500 (quinientos) puntos base a la Tasa de Interés Interna un plazo de 28 (veintiocho) días (o en su defecto al plazo que dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en la Federación en la fecha en que se incurra en la mora, o en caso de en esa fecha, la inmediata anterior publicada, en el entendido moratorios se generaran durante todo el tiempo que dure la ir intereses moratorios se efectuara utilizando el procedimiento transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta).

TERCERA. Procesos del Administrador; Información a compartir,

(a) El Administrador, al investigar, analizar y estructurar las por en Terrenos e Infraestructura, deberá observar los procedimientos curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades de más las practicas aplicables dentro de la industria inmobiliaria en México

(b) El Administrador mantendrá informado a Artha respecto de aprobación de Inversiones en Terrenos e Infraestructura que, de Contrato de Fideicomiso, procurando, entre otras cosas, que tiempo necesario para tomar las medidas necesarias a su c, preparación de los fondos necesarios para cualquier aportáis Sociedad Controladora.

(c) Dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la de una Inversión en Terrenos e Infraestructura en términos del Contiene, pero en todo caso con 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fe la aportación, el Administrador entregara a Artha una instrucción pez la aportación correspondiente a la Sociedad Controladora. Le Administrador a Artha contendrán lo siguiente:

(i) una confirmación por escrito de la autorización del Comité Técnico o de Ya Asamblea de Tenedores, conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la Inversión en Terrenos e Infraestructura, en Ya 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 Ya aportación 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.

En la medida más amplia permitida por la legislación aplicable, el Administrador no será responsable frente a Artha, por danos 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 Clausula 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.

CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN (EL "CONVENIO" O EL "CONVENIO DE SUSTITUCIÓN", SEGÚN EL CONTEXTO LO REQUIERA) DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2021 EN LA EMISION DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "ARTHACK 10" EMITIDOS CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS BAJO EL NÚMERO F/00687 QUE CELEBRAN:

1. ARTHA OPERADORA, S.A. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR (EL "FIDEICOMITENTE"), REPRESENTADO POR SU APODERADO GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN;
2. ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE COINVERSIONISTA (EL "COINVERSIONISTA"), REPRESENTADA POR SU APODERADO GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN;
3. CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTERIORMENTE THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO ("CIBANCO" O EL "FIDUCIARIO") DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/00687, REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS NORMA SERRANO RUIZ Y ADRIÁN MÉNDEZ VÁZQUEZ;
4. DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO ("DEUTSCHE BANK" O EL "REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO"), REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ADOLFO ERNESTO HEGEWISCH CARRILLO; Y
5. MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO (INDISTINTAMENTE "MONEX" O EL "REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO"), REPRESENTADO POR SU APODERADO JOSÉ LUIS URREA SAUCEDA.

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

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

DECLARACIONES

- I. Declara el Fideicomitente, por conducto de su apoderado:**
- a. Que es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México"), según consta en la escritura pública número 41,042, de fecha 30 de septiembre de 2009, otorgada ante la fe de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notario Público número 195 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 405037-1, y que la misma se encuentra plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio.
 - b. Que es su voluntad celebrar el presente Convenio y obligarse en los términos en él establecidos.
 - c. Que cuenta con todas las autorizaciones, consentimientos, licencias y permisos necesarios bajo la ley aplicable para celebrar el presente Convenio de Sustitución.
 - d. Que la celebración de este Convenio está permitida, conforme a su objeto social, ha sido debidamente autorizada mediante los actos corporativos necesarios y no incumple o resulta en incumplimiento de: (i) cualquier disposición de los estatutos sociales del Fideicomitente, (ii) cualquier obligación, convenio, resolución, licencia, sentencia, laudo u otra orden del cual el Fideicomitente sea parte o por virtud del cual el Fideicomitente o cualquiera de sus activos o patrimonio se encuentre obligado, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier naturaleza.
 - e. Que no se encuentra, ni la celebración de este Convenio, y el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del mismo resultará en que se encuentre: (i) en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en

CONFIDENCIAL - Página 3 de 23

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

- f. Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias del Fideicomitente, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente.
- g. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- h. Que su apoderado cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, según consta en la escritura número 41,042, de fecha 30 de septiembre de 2009, otorgada ante la fe de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notario Público número 195 de la Ciudad de México, mismos que a la fecha no les han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna.
- i. Que conoce el contenido y alcance legal del artículo 212 de la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones de carácter general vigentes, del texto que las modifique o bien, de las disposiciones, circulares o normativa que las sustituyan, por lo que las anteriores declaraciones las hacen en cumplimiento a dichos ordenamientos legales.
- j. Que el Representante Común Sustituto hizo de su conocimiento, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los de su personal a este, a su entera conformidad, el aviso de privacidad que se contiene en la página de Internet www.monex.com.mx.

Declara el Coinversionista, por conducto de su apoderado:

- a. Que es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable debidamente constituida y existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 66,808, de fecha 30 de junio de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina, Notario Público número 55 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal el 29 de julio de 2009, bajo el folio mercantil número 400766-1, y que la misma se encuentra plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio.
- b. Que es su voluntad celebrar el presente Convenio y obligarse en los términos en él establecidos.

- c. Que cuenta con todas las autorizaciones, consentimientos, licencias y permisos necesarios bajo la ley aplicable para celebrar el presente Convenio de Sustitución.
- d. Que la celebración de este Convenio está permitida, conforme a su objeto social, ha sido debidamente autorizada mediante los actos corporativos necesarios y no incumple o resulta en incumplimiento de: (i) cualquier disposición de los estatutos sociales del Coinversionista, (ii) cualquier obligación, convenio, resolución, licencia, sentencia, laudo u otra orden del cual el Coinversionista sea parte o por virtud del cual el Coinversionista o cualquiera de sus activos o patrimonio se encuentre obligado, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier naturaleza.
- e. Que no se encuentra, ni la celebración de este Convenio, y el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del mismo resultará en que se encuentre: (i) en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualesquiera de sus etapas, (ii) en incumplimiento general de sus obligaciones, (iii) en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o (iv) en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones.
- f. Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias del Coinversionista, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.
- g. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- h. Que su apoderado cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, según consta en la escritura número 66,808, de fecha 30 de junio de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Juan Manuel García de Quevedo Cortina, titular de la notaría pública 55 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), mismos que a la fecha no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna.
- i. Que conoce el contenido y alcance legal del artículo 212 de la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones de carácter general vigentes, del texto que las modifique o bien, de las disposiciones, circulares o normativa que las sustituyan, por lo que las anteriores declaraciones las hacen en cumplimiento a dichos ordenamientos legales.
- j. Que el Representante Común Sustituto hizo de su conocimiento, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los de su personal a este, a su entera conformidad, el aviso de privacidad que se contiene en la página de Internet www.monex.com.mx.

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

- a. Que es una institución de banca múltiple debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal (*hoy Ciudad de México*) el 25 de julio de 2008, bajo el folio mercantil número 384235.
- b. Que celebra el presente Convenio en cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores.
- c. Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.
- d. Que salvo las autorizaciones requeridas conforme al Contrato de Fideicomiso, no requiere de ningún tipo de autorización adicional para la celebración de este Convenio.
- e. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- f. Que sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, mismos que a la fecha no les han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, lo que se acredita con copia de la escritura pública número 154,058 de fecha 30 de octubre de 2020 otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril, titular de la notaría pública número 132 de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo de la notaría pública No. 21 de la Ciudad de México, de la que es titular el licenciado Joaquín Humberto Cáceres y Ferráez, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384235 con fecha 13 de noviembre de 2020.
- g. Que no existen procedimientos o investigaciones pendientes o inminentes, según se le hayan comunicado de forma fehaciente y por escrito, que hayan sido iniciados ante cualquier tribunal, autoridad regulatoria o administrativa o entidad gubernamental que tenga jurisdicción sobre el mismo o sus propiedades: (i) que tengan como fin afectar la validez de cualquiera de las disposiciones de este Convenio o de cualquier otro de los Documentos de la Operación, (ii) que impida la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en este Convenio o en cualquier otro Documento de la Operación, o (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse que resulte en un efecto adverso sobre su

capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme a, o sobre la validez o exigibilidad de este Convenio o de cualquier otro documento de las emisiones.

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

IV. Declara el Representante Común Sustituido, por conducto de su delegado fiduciario:

- a. Que es una institución de banca múltiple debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 57,681 de fecha 25 de febrero de 2000, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público número 19 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal (*hoy Ciudad de México*) el 11 de abril de 2000, bajo el folio mercantil número 262411.
- b. Que celebra el presente Convenio en cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores.
- c. Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.
- d. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- e. Que su delegado fiduciario cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio, mismos que a la fecha no les han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, lo que se acredita con copia de la escritura pública número 93,059, de fecha 22 de abril de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Nuñez y Bandera, titular de la notaría pública número 1 de la Ciudad de México, la cual se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 262411, por lo reciente de su otorgamiento.
- f. Que conoce el contenido y alcance legal del artículo 212 de la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones de carácter general vigentes, del texto que las modifique o bien, de las disposiciones, circulares o normativa que las sustituyan,

por lo que las anteriores declaraciones las hacen en cumplimiento a dichos ordenamientos legales.

V. Declara el Representante Común Sustituto, a través de su apoderado:

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

- h. Que es su voluntad celebrar este Convenio a efecto de sustituir al Representante Común Sustituido como Representante Común de los Tenedores y aceptar el cargo de Representante Común bajo el Fideicomiso y, en consecuencia, recibir y asumir la totalidad de los derechos y obligaciones del Representante Común derivadas del Fideicomiso, el Título, la Asamblea de Tenedores y la legislación aplicable.

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

CLÁUSULAS

PRIMERA. SUSTITUCIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN.

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

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

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

Por lo anterior, todos y cada uno de los actos que lleva a cabo el Representante Común Sustituto a partir de la Fecha de Eficacia, en representación o por cuenta de

los Tenedores de los Certificados Bursátiles, serán obligatorios para los Tenedores de los Certificados Bursátiles y se considerarán como aceptados por los mismos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SEGUNDA. NOTIFICACIONES.

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

Fideicomitente y Administrador:	Atención: Artha Operadora, S.A. de C.V. Domicilio: Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 31, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120, Ciudad de México, México. Correo electrónico: cgutierrez@artha.com.mx; gaa@artha.com.mx Teléfono: 55-9135-0067
Coinversionista:	Atención: Artha Capital, S. de R.L. de C.V. Domicilio: Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 31, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120, Ciudad de México, México. Correo electrónico: rdiaz@artha.com.mx Teléfono: 55-5081-1476
Fiduciario:	Atención: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple – Delegado Fiduciario F/00687 Domicilio: Av. Cordillera de Los Andes 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México. Correo electrónico: instruccionesmexico@cibanco.com; nserrano@cibanco.com; amartinezd@cibanco.com Teléfono: 55-5063-3900
Representante Común Sustituido:	Atención: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria Domicilio: Av. Pedregal No. 24 piso 20, Colonia Molino del Rey, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11040, Ciudad de México, México. Correo electrónico: laura.romero@db.com; adolfo.hegewisch@db.com Teléfono: 55-5201-8000
Representante Común Sustituto:	Atención: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero - Claudia B. Zermeno Inclán / Alejandra Tapia Jiménez / Luis Ángel Severo Trejo Domicilio: Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, México. Correo electrónico: czermeno@monex.com.mx; altapia@monex.com.mx; laseverot@monex.com.mx Teléfono: (55) 5230-0060 / (55) 5231 0161 / (55) 5231 0204

- 2.2.** Cuando alguna de las Partes cambie de domicilio, dirección de correo electrónico y otros datos de contacto, deberá de informarlo por escrito a la otra, a fin de que cualquier notificación derivada del presente Convenio, tenga efectos legales en el nuevo domicilio, a partir del tercer día hábil siguiente a aquel en que el destinatario reciba la comunicación de que se trate; en caso contrario, se tendrá como válido el último domicilio registrado por la otra Parte.

TERCERA. EXIGIBILIDAD DE LAS CLÁUSULAS.

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

CUARTA. NO NOVACIÓN.

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

QUINTA. GASTOS.

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

SEXTA. JURISDICCIÓN APLICABLE.

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

El presente Convenio se firma en 7 (siete) ejemplares en la Ciudad de México, a los 11 días del mes de junio del año 2021.

¶

SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/00687.

de fecha

11 de junio de 2021

que celebran

Artha Operadora, S.A. de C.V.,
como Fideicomitente y Administrador,

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

y

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

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



SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2021 (EL "CONVENIO MODIFICATORIO") O EL "CONVENIO") AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/00687 CELEBRADO EL 15 DE OCTUBRE DE 2010 (SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO DE TIEMPO EN TIEMPO), QUE CELEBRAN ARTHA OPERADORA, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR (EL "FIDEICOMITENTE"), CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO") Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO (EL "REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO"), CON LA COMPARECENCIA DE ARTHA CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V., COMO COINVERSIONISTA (EL "COINVERSIONISTA" Y CONJUNTAMENTE CON EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO, LAS "PARTES") AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

I. Con fecha 15 de octubre de 2010, el Fideicomitente, como fideicomitente y administrador, el Fiduciario, como fiduciario emisor, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Representante Común Sustituido"), como representante común de los Tenedores, y el Coinversionista, como coinversionista, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles identificado bajo el número F/00687 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso", y dicho Contrato de Fideicomiso, según el mismo se modifica conforme a lo previsto en este Convenio, el "Contrato de Fideicomiso Modificado"). Una copia del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Convenio como **Anexo A**.

II. Con fecha 26 de abril de 2012, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común Sustituido, celebraron el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso, con la intención de modificar los Criterios de Elegibilidad relativos al régimen de inversiones en terrenos e infraestructura previstos en el mismo (el "Primer Convenio Modificatorio").

III. Con fecha 17 de septiembre de 2020, los tenedores de los certificados bursátiles (los "Tenedores") emitidos por el Fideicomiso, identificados con clave de pizarra "ARTHACK 10" (los "Certificados Bursátiles") celebraron una asamblea general extraordinaria (la "Asamblea de Tenedores"), en la cual aprobaron, entre otros asuntos: (i) la sustitución y remoción del Representante Común Sustituido como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles; (ii) la designación del Representante Común Sustituto como nuevo representante común de los Tenedores de los Certificados

Bursátiles, (iii) la celebración de cierto convenio de sustitución de representante común, (iv) en su caso, la modificación al Contrato de Fideicomiso para reflejar la sustitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores, y (v) la modificación al título que ampara los Certificados Bursátiles (el "Título"). Una copia de la Asamblea de Tenedores se adjunta al presente Convenio como **Anexo B**.

IV. Con fecha 11 de junio de 2021, las Partes con la comparecencia del Representante Común Sustituido, celebraron un convenio de sustitución de Representante Común al Contrato de Fideicomiso (el "Convenio de Sustitución"), a fin de, entre otros, prever expresamente la sustitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como "Representante Común" de los Tenedores, efectiva a la fecha de firma del mismo (la "Sustitución del Representante Común").

V. Por virtud de lo anterior, y de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y, en términos de las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y el Convenio de Sustitución, las Partes celebran este Convenio Modificadorio con la finalidad de reflejar la Sustitución del Representante Común en el Contrato de Fideicomiso.

DECLARACIONES

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

todas las declaraciones hechas por cada una de ellas en el Contrato de Fideicomiso, *mutatis mutandis*, son verdaderas, correctas, válidas y aplicables a la fecha del presente, salvo en lo que puedan resultar modificadas en términos del mismo. En virtud de lo anterior, dichas declaraciones se tienen por reproducidas en el presente Convenio Modificadorio, y hechas por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Coinversionista, según sea aplicable, como si a la letra se insertasen, en esta misma fecha con respecto a este Convenio Modificadorio, con las modificaciones y/o excepciones que correspondan a las mismas en función de los acuerdos aquí previstos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Se deroga.

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores

que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

"6. PROHIBICIONES.

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

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

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



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

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

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

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

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

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.

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

SEGUNDA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

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

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

"1. DEFINICIONES.

1.1 TÉRMINOS DEFINIDOS



Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente Cláusula 1.1 y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

[...]

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

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

"3. PARTES DEL FIDEICOMISO.

Son Partes en el presente Contrato las siguientes:

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

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

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

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

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

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

"16. REPRESENTANTE COMÚN.

16.1 NOMBRAMIENTO



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

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

"24. MISCELÁNEOS

[...]

24.2. NOTIFICACIONES.

Todos los avisos y demás comunicaciones previstos por el presente Contrato, deberán ser por escrito (incluyendo comunicación a través de fax o correo electrónico) y enviadas al domicilio o número de fax o correo electrónico de la otra Parte que se indican a continuación, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las Partes notifique a la otra Parte conforme a esta Cláusula 24. Todos los avisos y/o comunicaciones, surtirán efectos cuando sean efectivamente recibidos por la Parte a quien vayan dirigidos conforme a la presente Cláusula 24.

Fideicomitente:

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

Dirección: Arcos Bosques Marco II, Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 1, Piso 28, Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México, México

Atención: Carlos Gutiérrez Andreassen y/o Germán Ahumada Alduncin

Correo Electrónico: cgutierrez@artha.com.mx y/o gaad@artha.com.mx

Teléfono: +52 (55) 91350067

Fiduciario:

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

Dirección: Av. Cordillera de los Andes 265, Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México

Atención: Delegado Fiduciario del Fidecomiso número F/00687

Correo Electrónico: nserrana@cibanco.com; instruccionesmexico@cibanco.com

Teléfono: +52 (55) 5063 3911

Fax: +52 (55) 5063 3939

Representante Común:

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

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

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

Correo Electrónico: czermeno@monex.com.mx; altapia@monex.com.mx; lasevero@monex.com.mx

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

Fax: /

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

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

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

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

TERCERA. AUSENCIA DE NOVACIÓN.

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



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

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025, 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 23 de septiembre de 2025, se decretó una distribución a los tenedores de los certificados con las características siguientes:

- Fecha de reporte de la Distribución: 23 Septiembre de 2025
- Fecha de Ex Derecho: 29 de septiembre de 2024
- Fecha de Registro: 30 de septiembre de 2025
- Fecha de pago de Distribución: 3 de octubre de 2025
- Concepto de los Ingresos: Reembolso de Capital
- Importe de la distribución por pagar: \$74,467,650 (setenta y cuatro millones, cuatrocientos sesenta y siete mil seiscientos cincuenta pesos)

Valuación [bloque de texto]

Se anexa carta de valuador independiente al 30 de septiembre de 2025.

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.

Estados Financieros

Balance general al 30 de septiembre de 2025 (MXN)

Activo		Pasivo	
Disponibilidades	152,097	Obligaciones en operaciones de burzafilización	2,412,247,000
Inversión en valores disponibles para la venta	6,371,004	Acreedores diversos	76,063,132
Deudores diversos	452,324	Patrimonio	
Inversiones permanentes	2,782,144,200	Distribuciones y resultados de ejercicios anteriores	704,322,974
		Resultado del ejercicio	(403,513,482)
Activo total	2,789,119,624	Total del Pasivo y Patrimonio	2,789,119,624

Patrimonio	
Obligaciones en operaciones de burzafilización	2,412,247,000
Capital	300,809,493
Total Patrimonio	2,713,056,493

Nota: Cifras pueden no cuadrar por cuestiones de redondeo para efectos de presentación

C4P1T4L

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

21

Resumen de Valuación

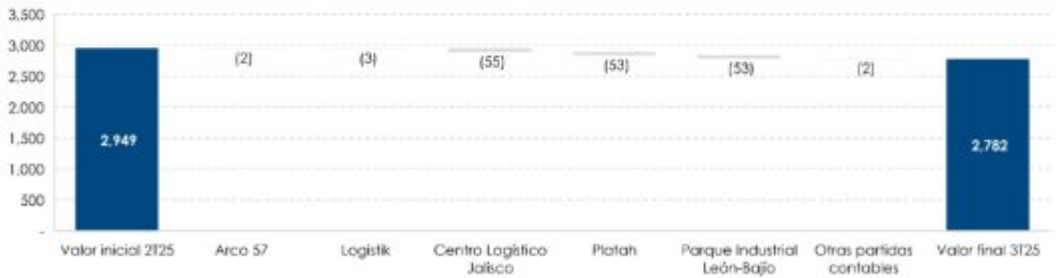
Propiedades del portafolio

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

■ Al 3T25, el Fideicomiso F/00687 contaba con las siguientes propiedades dentro del portafolio:

Nombre de la propiedad	Ubicación	Valor del activo al 3T25	Participación Artha	Valor de la participación Artha	Ajuste por partidas contables al 3T25¹	Participación del fideicomiso	Participación F/00687
Arco Norte 57	Estado de México	1,229,789	100%	1,229,789	149,090	74.47%	1,026,852
DUI Aguascalientes (Logistik)	San Luis Potosí	148,898	100%	148,898	5,903	74.47%	115,281
Centro Logístico Jalisco	Jalisco	1,616,741	50%	808,370	93,846	74.47%	671,880
Platah	Hidalgo	650,741	70%	455,518	155,880	74.47%	455,308
León-Sajó (Piba)	Guanajuato	470,960	100%	470,960	136,741	74.47%	452,554
Artha Controladora					63,441	95.00%	60,269
Total							2,782,144

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



¹Metodología contable y cálculos propios de la administración de Artha Capital

C4P1T4L

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

20

Resumen de Valuación

Conclusión

- Al cierre del trimestre, Artha contaba con 5 proyectos en operación y un proyecto terminado (desinvertido)
- Durante los próximos trimestres esperamos ver resultados sobre el avance de los proyectos en operación, así como el proceso de venta de estos
- 414 Capital utiliza las metodologías de valuación IFRS para analizar y validar las valuaciones realizadas por CBRE International para cada una de las propiedades en cuestión. La metodología de valuación que se utiliza en cada propiedad depende de la etapa y/o estatus en el que se encuentre la inversión
- Los inmuebles en USD muestran una reducción en su valor en MXN, como efecto de la caída de 2.70% en el tipo de cambio (apreciación del peso) en el trimestre

C4P1T4L

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

19

III. Resumen de Valuación

C4P1T4L

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

Arco Norte 57

Descripción de la inversión

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

Plan de negocios

Superficie	■ 717 hectáreas de terreno, 416 hectáreas vendibles
Clientes	■ Liverpool
Uso	■ Industrial
Monto de inversión	■ MXN 630 mm
Fideicomiso tenedor	■ La inversión se encuentra dentro del fideicomiso F/1014

Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

C4P1T4L

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

17

Parque Industrial León Bajío - Pilba

Descripción de la inversión

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

Plan de negocios

Superficie	■ 480 hectáreas de terreno, 345 hectáreas vendibles
Clientes	■ Michelin
Uso	■ Industrial
Monto de inversión	■ MXN 510 mm
Fideicomiso tenedor	■ La inversión se realizó a través de la empresa Terreno Turístico S.A. de C.V. (ahora "PILBA S.A. de C.V.")

Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

C4P1T4L

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

16

Centro Logístico Jalisco

Descripción de la inversión

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

Plan de negocios

Superficie	■ 1,160 hectáreas de terreno, 865 hectáreas vendibles
Clientes	■ Tresmontes Lucchetti, Parasol, Amazon, Invet, Tecnología y Metales ET, entre otros
Uso	■ Industrial
Monto de inversión	■ MXN 310 mm
Fideicomiso tenedor	■ La inversión se encuentra dentro del fideicomiso F/0895

Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

C4P1T4L

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

15

DUI Aguascalientes - Logistik

Descripción de la inversión

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

Plan de negocios

Superficie	■ 1,117 hectáreas de terreno, 846 hectáreas vendibles
Clientes	■ Mencorsa, BMW, Topy
Uso	■ Industrial
Monto de inversión	■ MXN 375 mm
Fideicomiso tenedor	■ La inversión se encuentra dentro del fideicomiso F/0894

Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

C4P1T4L

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

14

Platah

Descripción de la inversión

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

Plan de negocios

Superficie	■ 610 hectáreas de terreno, 444 hectáreas vendibles
Clientes	■ Aircrete
Uso	■ Industrial
Monto de inversión	■ MXN 400 mm
Fideicomiso tenedor	■ La inversión se encuentra dentro del fideicomiso F/0942

Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

C4P1T4L

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

13

Cabo Norte

Descripción de la inversión

- Cabo Norte es un proyecto integral, innovador y sustentable ubicado en la ciudad de Mérida, Yucatán. El proyecto contempla un espacio residencial junto con áreas comerciales y de entretenimiento, así como servicios de educación y salud
- Está concebido como un espacio natural; cuenta con 126 hectáreas, 5 kilómetros de áreas verdes y 10 hectáreas de lagos
- El proyecto finalizó en diciembre de 2017 y se distribuyó el monto recibido

Plan de negocios

Superficie	■ 126 hectáreas de terreno, 91 hectáreas vendibles
Clientes	■ GICSA, MILK, DESUR, Susana Paz
Uso	■ Comunidad Planeada
Monto de inversión	■ MXN 200 mm
Fideicomiso tenedor	■ La inversión se encuentra dentro del fideicomiso F/1457

Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

C4P1T4L

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

12

Ubicación de los Proyectos

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



C4P1T4L

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

11

Estructura de las Inversiones



C4P1T4L

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

10

II. Descripción de las Inversiones

C4P1T4L

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

Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

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

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

C4P1T4L

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

Resumen Ejecutivo (Cont.)

Introducción

Presentación

- 414 Capital presenta un ejercicio de valuación independiente para los proyectos en los cuales Artha, a través del Fideicomiso F/00687, ha invertido a la fecha:
 - Platah
 - DUI Aguascalientes ("Logistik")
 - Arco Norte 57
 - Centro Logístico Jalisco ("CLJ")
 - León-Bajío ("Piba")
 - **Cabo Norte (desinvertido)**
- Artha ha contratado a la firma CBRE Commercial Real Estate Services ("CBRE") para realizar la valuación de cada uno de los proyectos propiedad del Fideicomiso F/00687
- La labor de 414 Capital es la de analizar y validar las valuaciones de las propiedades realizadas por CBRE. Para realizar dicho análisis, 414 Capital utiliza las metodologías basadas en estándares internacionales reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera (IFRS)
- En las secciones subsiguientes se presentarán algunos de los pasos y consideraciones clave utilizados para llegar a la conclusión del ejercicio

Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada¹, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones al 30 de septiembre de 2025 es el siguiente:

MXN 2,782,144,200

¹ Para mayor información referente a la metodología aplicada, refiérase a la sección III
Fuente de la información: Administración de Artha

C4P1T4L

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

7

Resumen Ejecutivo

Antecedentes

Antecedentes a la valuación

- El 20 de octubre de 2010, Artha Operadora, S.A. de C.V. ("Artha" o el "Administrador"), colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00687 por un monto de MXN 2,440 mm
 - El Fideicomiso tiene como objetivo 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
- Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en el que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, se presenta el siguiente resumen de valuación para uso exclusivo del Administrador y el Comité Técnico. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactadas en el contrato de prestación de servicios celebrado el 13 de octubre de 2015 (el "Contrato de Prestación de Servicios")

C4P1T4L

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

6

I. Resumen Ejecutivo

C4P1T4L

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

Agenda

I. Resumen Ejecutivo	5
II. Descripción de las Inversiones	9
III. Resumen de Valuación	18

C4P1T4L

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

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

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

C4P1T4L

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

3

Aviso de Limitación de Responsabilidad

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

C4P1T4L

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

2

C4P1T4L

Reporte de Valuación

Administrador: Artha Operadora, S.A. de C.V.
ARTHACK 10 Fideicomiso F/00687

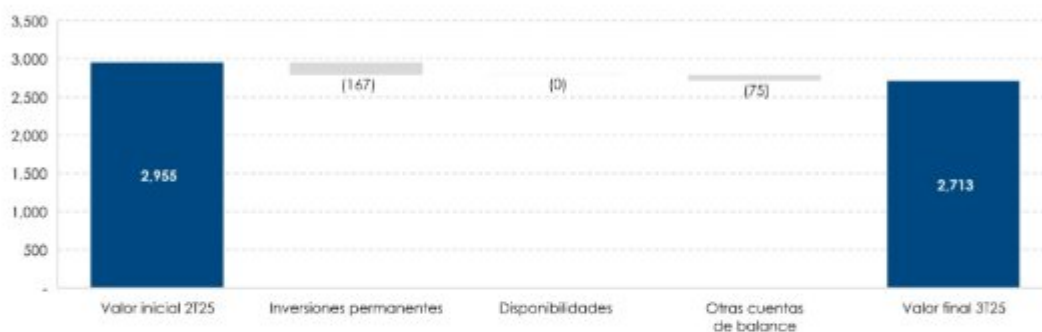


Octubre 2025

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

Resumen de los Cambios en el Patrimonio

Balance general al 30 de septiembre de 2025 (MXN mm)



C4P1T4L

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

22

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

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

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 entregados 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 materializaran, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- Algunos elementos de estos materiales, incluyendo la recopilación de datos, el análisis o la redacción, pueden haber sido elaborados con la asistencia de herramientas de inteligencia artificial. 414 Capital podrá elegir proporcionar información adicional a solicitud del lector.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

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

C4P1T4L
414 Capital

414 Capital • www.414capital.com

8

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 Instrutivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

² Instrutivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

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	
Ciente:	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")

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

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

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	■ 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	■ El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo ■ La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte 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 apegándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

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.

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 30 de septiembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 111.19 (ciento once 19/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversiones permanentes		Total
Valor en libros		2,782,144,199.88
Valor ajustado		2,782,144,199.88
Patrimonio + pasivo bursátil ¹		Total
Valor en libros	111.190840	2,713,056,492.56
Valor ajustado	111.190840	2,713,056,492.56

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² MXN 111.190840

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ MXN 111.190840

Balance Pro-forma ajustado⁴

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	152,097.06	F Obligaciones en op. de bursatilización	2,412,247,000.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	6,371,003.50	F Acreedores diversos	76,063,131.85
F Deudores diversos	452,323.97		
A Inversiones permanentes	2,782,144,199.88		

		Patrimonio	300,809,492.56
Total activos	2,789,119,624.41	Total pasivo y patrimonio	2,789,119,624.41

Sensibilización de valuación⁵

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	2,782,144,199.88	111.190840	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	2,921,251,409.87	116.891955	+5.13%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	2,643,036,989.89	105.489725	-5.13%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	3,199,445,829.86	128.294185	+15.38%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	2,364,822,569.90	94.087494	-15.38%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ²	Patrimonio ¹
Trimestre actual	2025.Q3	24,400,000	111.190840	2,713,056,492.56
Trimestre Previo 1	2025.Q2	24,400,000	121.093622	2,954,684,383.49
Trimestre Previo 2	2025.Q1	24,400,000	137.060104	3,344,266,545.46
Trimestre Previo 3	2024.Q4	24,400,000	130.780230	3,191,037,624.16

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



Reporte público y resumen de valuación trimestral – 3T 2025

Octubre 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 111.190840
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	MXN 111.190840

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

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

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

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

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

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

Durante el 1 de enero al 30 de septiembre de 2025, 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]

Durante el tercer trimestre de 2025, no se realizaron asambleas de Tenedores de los Certificados del Fideicomiso F00687.

Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

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:

Clave de cotización: ARTHACK

Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2025-09-30

Periodo cubierto por los estados financieros: 3Q 2025

Descripción de la moneda de presentación: MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:

Estados financieros del fideicomiso consolidado: No

Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante: PENDIENTE

Número de Fideicomiso: F00687

Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto: No

Número de Trimestre: 3

Requiere Presentar Anexo AA: No

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

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,523,000	7,597,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	452,000	452,000
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	6,975,000	8,049,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	6,975,000	8,049,000
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	2,782,144,000	3,184,113,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	2,782,144,000	3,184,113,000
Total de activos	2,789,119,000	3,192,162,000
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	1,593,000	1,124,000
Total provisiones circulantes	1,593,000	1,124,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,593,000	1,124,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,593,000	1,124,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
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	1,593,000	1,124,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	3,191,038,000	2,690,090,000
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	(403,512,000)	500,948,000
Total de la participación controladora	2,787,526,000	3,191,038,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	2,787,526,000	3,191,038,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	2,789,119,000	3,192,162,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
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	1,931,000	1,905,000	189,000	253,000
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	(1,931,000)	(1,905,000)	(189,000)	(253,000)
Ingresos financieros	413,000	586,529,000	117,000	209,000
Gastos financieros	401,994,000	205,596,000	167,086,000	10,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(403,512,000)	379,028,000	(167,158,000)	(54,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(403,512,000)	379,028,000	(167,158,000)	(54,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(403,512,000)	379,028,000	(167,158,000)	(54,000)
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 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(403,512,000)	379,028,000	(167,158,000)	(54,000)
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	(403,512,000)	379,028,000	(167,158,000)	(54,000)
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 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Clases de cobros por actividades de operación [sinopsis]		
Cobros procedentes de los ingresos	0	0
Recuperación de impuestos	0	0
Comisión mercantil	0	0
Cobros procedentes de cuentas por cobrar	0	0
Ingresos financieros	413,000	667,000
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	1,461,000	1,905,000
Pagos procedentes de cuentas por pagar	0	0
Gastos Financieros	26,000	32,000
Pagos por comisión de administración	0	0
Otros pagos por actividades de operación	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(1,074,000)	(1,270,000)
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	(1,074,000)	(1,270,000)
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 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(442,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	0	(442,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,074,000)	(1,712,000)
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	(1,074,000)	(1,712,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	7,597,000	9,784,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6,523,000	8,072,000

[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	2,690,090,000	0	500,948,000	500,948,000	3,191,038,000	0	3,191,038,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	(403,512,000)	(403,512,000)	(403,512,000)	0	(403,512,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	(403,512,000)	(403,512,000)	(403,512,000)	0	(403,512,000)
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	500,948,000	0	(500,948,000)	(500,948,000)	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	500,948,000	0	(904,460,000)	(904,460,000)	(403,512,000)	0	(403,512,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	3,191,038,000	0	(403,512,000)	(403,512,000)	2,787,526,000	0	2,787,526,000

[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	3,063,319,000	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	379,028,000	379,028,000	379,028,000	0	379,028,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	379,028,000	379,028,000	379,028,000	0	379,028,000
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	510,238,000	510,238,000	137,009,000	0	137,009,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	2,690,090,000	0	379,028,000	379,028,000	3,069,118,000	0	3,069,118,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
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	6,523,000	7,597,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	6,523,000	7,597,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	6,523,000	7,597,000
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	452,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	452,000	452,000
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 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
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	2,782,144,000	3,184,113,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	2,782,144,000	3,184,113,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
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	(403,512,000)	500,948,000
Total otros resultados integrales acumulados	(403,512,000)	500,948,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,789,119,000	3,192,162,000
Pasivos	1,593,000	1,124,000
Activos (pasivos) netos	2,787,526,000	3,191,038,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	6,975,000	8,049,000
Pasivos circulantes	1,593,000	1,124,000
Activos (pasivos) circulantes netos	5,382,000	6,925,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
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	1,931,000	1,905,000	189,000	253,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	0	0	0	0
Total de gastos de administración y mantenimiento	1,931,000	1,905,000	189,000	253,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	413,000	667,000	117,000	209,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	585,862,000	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	413,000	586,529,000	117,000	209,000
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	401,968,000	205,564,000	167,078,000	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	26,000	32,000	8,000	10,000
Total de gastos financieros	401,994,000	205,596,000	167,086,000	10,000
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.*

- I. 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 el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

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** - 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.
- i. **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.

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-**
- b. **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
	-Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes -
1º. de enero de 2024	Modificaciones a la NIC 1. Acuerdos de financiamiento con proveedores: modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7

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

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

siguientes exenciones transitorias.

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

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

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

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

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

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

* Adicionalmente, la NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros”

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

b. ***Ciclo operativo-***

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

c. ***Efectivo y equivalentes de efectivo-***

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

d. ***Instrumentos financieros-***

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		Identificar, evaluar y establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de

Turístico de México, S. A. de C. V.)	74.47%	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**

- g. 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 devengengan. 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.

g. **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.

h. **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.

[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-**
- b. **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
	-Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes -
1º. de enero de 2024	Modificaciones a la NIC 1. Acuerdos de financiamiento con proveedores: modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7

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

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

- Exención del requisito de divulgar información comparativa en el primer período de presentación de informes anuales.
- Exención de la obligación de emitir el informe de sostenibilidad simultáneamente

con los estados financieros, que se emitieron el 30 de abril de 2025

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

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

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

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

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

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

b. Ciclo operativo-

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

c. Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

d. Instrumentos financieros-

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 /	% de tenencia	Actividad principal
-----------------	---------------	---------------------

Subsidiaria accionaria 2024 y 2023

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**

- g. 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 devenguen. 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.

g. **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.

h. ***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.

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

Instrumentos financieros

- i. Reconocimiento y medición inicial
- i. 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 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.

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 30 de septiembre del 2025 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 28 de octubre 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.

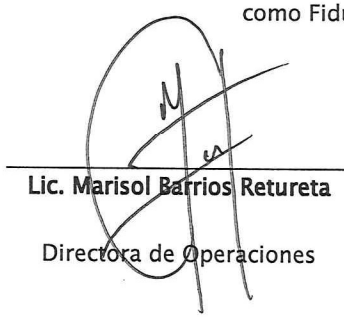
Atn: Act. Leonardo Molina Vázquez
Director General Adjunto de Vigilancia de Emisoras

En referencia al Fideicomiso F/00687 en el cual Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, funge como Fiduciario y en cumplimiento con el artículo 33 numeral II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, hacemos constar respecto a la información financiera correspondiente al Tercer Trimestre, es decir, al 30 de septiembre de 2025 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

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva,
como Fiduciario del Fideicomiso F/00687



Lic. Marisol Barrios Retureta

Directora de Operaciones



Lic. Maria Leonor Cruz Quintana

Subdirectora de Contabilidad



CDMX, a 28 de octubre 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.

Referencia: Tercer Trimestre 2025
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 Tercer Trimestre, es decir, al 30 de septiembre de 2025 lo siguiente:

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte trimestral, la cual, 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 Alducin
Director General
Artha Operadora, S.A de C.V.

Rafael Díaz Guerrero
Director de Finanzas
Artha Operadora, S.A de C.V.

Juan Bosco López León
Director Jurídico
Artha Operadora, S.A de C.V.