

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de
Certificados Bursátiles número F/00687
(*Banco Multiva, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Multiva*)**

Estados financieros separados

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomisarios

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687

(Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687 (**Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva**) (el Fideicomiso), que comprenden los estados separados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados separados de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe*. Somos independientes del fideicomiso de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad, del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



Valuación de las inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable (\$2,613,689)

Ver nota 6 a los estados financieros separados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría
Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados representan el 99% de los activos totales en el estado separado de posición financiera. Los activos más importantes en las inversiones en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados son las inversiones que tienen en propiedades de inversión (i.e. plataformas industriales y terrenos) que se valúan a su valor razonable con base en avalúos realizados por valuadores externos. El proceso de valuación de las propiedades de inversión, se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en los supuestos subyacentes a ser aplicados en su determinación. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con los precios comparativos de mercado utilizados y con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.	Nuestros procedimientos en esta área incluyeron entre otros: 1. Obtuvimos un entendimiento de las sociedades de proyectos, así como la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, que incluye la participación de valuadores externos. 2. Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo. 3. Con la participación de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión a través de la determinación de un valor estimado con un cálculo alternativo, tomando en consideración factores de mercado aplicables a los inmuebles. 4. Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros separados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos no observables significativos que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros separados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con



los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de





auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S. C.

L. C. C. Omar Buendía Ruíz

Ciudad de México, a 29 de abril de 2026.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
 (Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
 (como causahabiente final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A.,
 Institución de Banca Múltiple), División Fiduciaria en su calidad única y
 exclusivamente de Fiduciario)

Estados de posición financiera separados

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

Activo	Notas	2025	2024	Pasivo y activos netos atribuibles a los fideicomisarios	Notas	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 6,066	7,597	Pasivo:			
Inversiones en sociedades de proyectos valuados a valor razonable con cambios en resultados	6	2,613,689	3,184,113	Cuentas por pagar, excluyendo activos netos atribuibles a los fideicomisarios		\$ 2,896	1,124
Deudores diversos		<u>452</u>	<u>452</u>	Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	8	<u>2,617,311</u>	<u>3,191,038</u>
		\$ <u>2,620,207</u>	<u>3,192,162</u>			\$ <u>2,620,207</u>	<u>3,192,162</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
(Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
(como causahabiente final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A.,
Institución de Banca Múltiple), División Fiduciaria en su calidad única y
exclusivamente de Fiduciario)**

Estados separados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
(Pérdida) utilidad en inversiones en sociedades de proyectos valuados a valor razonable con cambios en resultados	6	\$ (421,488)	502,808
Intereses a favor		608	855
Gastos de operación		<u>(3,912)</u>	<u>(2,715)</u>
 (Disminución) aumento en los activos netos atribuibles a los fideicomisos		 <u>\$ (424,792)</u>	 <u>500,948</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
(Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
(como causahabiente final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco,
S.A., Institución de Banca Múltiple), División Fiduciaria en su calidad única y
exclusivamente de Fiduciario)**

Estados separados de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

	(Miles de pesos)	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al inicio del año			\$ 3,191,038	2,932,109
Distribución a tenedores		8	(148,935)	(242,019)
(Disminución) aumento en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios			<u>(424,792)</u>	<u>500,948</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al final del año			\$ <u>2,617,311</u>	<u>3,191,038</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
(Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
(como causahabiente final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco,
S.A., Institución de Banca Múltiple), División Fiduciaria en su calidad única y
exclusivamente de Fiduciario)**

Estados separados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Actividades de operación:		
(Disminución) aumento en los activos netos atribuibles a los fideicomisos	\$ (424,792)	500,948
Ajustes por:		
Pérdida (utilidad) en inversiones en sociedades de proyectos valuados a valor razonable con cambios en resultados	421,488	(502,808)
Intereses a favor	<u>(608)</u>	<u>(855)</u>
Subtotal	<u>(3,912)</u>	<u>(2,715)</u>
Desinversión en sociedades de proyectos valuados a valor razonable con cambios en resultados	148,935	242,019
Aumento de cuentas por pagar por comisiones de administración	1,773	125
Intereses cobrados	608	855
Deudores diversos	<u>-</u>	<u>(452)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	151,316	242,547
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento - Distribución a tenedores	<u>(148,935)</u>	<u>(242,019)</u>
(Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,531)	(2,187)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año	<u>7,597</u>	<u>9,784</u>
Al fin del año	\$ <u><u>6,066</u></u>	<u><u>7,597</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros separados.



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
*Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
 final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
 Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario***

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

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

El Fideicomitente tiene dentro de sus responsabilidades proveer el plan de negocios para realizar las inversiones del Fideicomiso, y que consiste básicamente en la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar los proyectos inmobiliarios por cuenta del Fideicomiso.

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

En las actividades del Administrador, no están considerados los derechos de dominio sobre los inmuebles, ni los derechos corporativos de dichos inmuebles a través de cualquier instrumento legal. Dichos derechos son ejercidos por el Comité Técnico, representando a los tenedores de los certificados.

(2) Evento sobresaliente-

Con fecha del 23 de septiembre de 2025 se notificó el "Reporte de Distribución" al Fiduciario y al Representante Común y se instruyó al Fiduciario para realizar una distribución con los siguientes atributos: el importe de la distribución a pagar fue de \$74,467,650 (setenta y cuatro millones cuatrocientos sesenta y siete mil seiscientos cincuenta pesos 00/100 M..N) estableciendo como fecha de pago el día 3 de octubre de 2025 bajo el concepto reembolso de capital; el importe a pagar por cada certificado bursátil fue de \$ 3.0519528688524 con 24,400,000 (veinticuatro millones cuatrocientos mil) títulos en circulación.

Con fecha del 18 de diciembre de 2025 se notificó el "Reporte de Distribución" al Fiduciario y al Representante Común y se instruyó al Fiduciario para realizar una distribución con los siguientes atributos: el importe de la distribución a pagar fue de \$74,467,650 (setenta y cuatro millones cuatrocientos sesenta y siete mil seiscientos cincuenta pesos 00/100 M..N) estableciendo como fecha de pago el día 31 de diciembre de 2025 bajo el concepto reembolso de capital; el importe a pagar por cada certificado bursátil fue de \$ 3.0519528688524 con 24,400,000 (veinticuatro millones cuatrocientos mil) títulos en circulación.

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

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
 Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
 final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
 Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario**

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

(3) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento

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

b) Bases de medición y preparación

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

I. Costo histórico.

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

II. Valor razonable.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El Fideicomiso revela los valores razonables de las inversiones en subsidiarias y algunos instrumentos financieros como se muestra en nota 8.

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

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
 Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
 final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
 Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario**

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

c) Moneda funcional y de informe

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

d) Juicios y estimaciones críticos

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

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

Juicios esenciales al aplicar las políticas contables –

A continuación, se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver nota 6), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros separados:

i. Clasificación activos netos o patrimonio –

Los instrumentos de deuda o capital emitidos por el Fideicomiso son clasificados como instrumentos de pasivo o como de capital de conformidad con los acuerdos contractuales y las definiciones provistas en las IFRS. El vencimiento de los certificados impone una obligación de pago. IFRS provee una excepción a la clasificación como pasivo (o activos netos) si se cumplen con algunos criterios que son: obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son entre otras: se entregará un número variable de acciones, con base en el valor razonable de las mismas en la fecha de su emisión, establece condiciones contractuales específicas de entregar efectivo y la existencia de un plazo definido, en este caso la vigencia del fideicomiso emisor, y ha determinado que la clasificación apropiada de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivo, representa la realidad económica de la emisión de los certificados, los cuales se muestran en el estado de situación financiera.

ii. Clasificación del Fideicomiso como entidad de inversión - Como se menciona en la nota 5(e), la Administración del Fideicomiso ha evaluado y calificado al Fideicomiso como una entidad de inversión, conforme a la IFRS 10 “Estados financieros consolidados” y ha determinado que el Fideicomiso califica como tal; por lo tanto, la inversión en acciones en sociedades de proyectos con cambios en resultados no se consolida y se valúa a valor razonable con cambios en el estado de resultados (FVTP, por sus siglas en inglés).

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
 Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
 final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
 Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario**

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

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

Valores razonables

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

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

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en la nota 7

e) Presentación del estado separado de resultados

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

f) Presentación del estado separado de flujo de efectivo

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

g) Negocio en marcha

Como se describe en la nota 1, se celebró un Comité Técnico con fecha 13 de enero de 2026, en el cual se presentaron los avances y se aprobaron los planes estratégicos de liquidación por proyecto, así como los plazos estimados de cumplimiento en los siguientes 12 meses con efecto del 7 de enero de 2026 al 7 de enero de 2027, por lo que el Fideicomiso se encuentra en proceso de cubrir con las condiciones necesarias para su realización en los plazos establecidos. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido preparados sobre la base de negocio en marcha.

(4) Resumen de las políticas contables materiales-

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario**

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

(a) Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes-

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

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 2025.

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

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

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

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

Algunas normas son efectivas para los periodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2026 y se permite la aplicación anticipada; sin embargo, el Fideicomiso no las ha adoptado anticipadamente en la preparación de sus estados financieros separados.

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1o. de enero de 2026	Clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7
	Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
 Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
 final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
 Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario**

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

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
Disponibles 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. La administración está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18.

(b) Ciclo operativo-

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

(c) Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

(d) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
*Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario***

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

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

ii. Clasificación y medición subsecuente

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

Otros activos financieros comprenden el efectivo y equivalentes de efectivo como se menciona en la nota 6.

iii. Bajas

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

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

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

iv. Compensación

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

(e) Consolidación de sociedades en acciones de proyectos-

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

El porcentaje de tenencia accionaria que el Fideicomiso tiene sobre Artha Controladora, S. A. P. I. de C. V. al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el que se muestra en la página siguiente.

Administrador / Subsidiaria	% de tenencia accionaria 2025 y 2024	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 2025 y 2024, 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 2025 y 2024	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.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
*Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
 final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
 Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario***

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

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

(f) Clasificación como activos netos o patrimonio-

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

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

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

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

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

(g) Reconocimiento de ingresos-

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

(h) Gasto de emisión-

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
 Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
 final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
 Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario**

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

(i) Honorario por desempeño inmobiliario-

El honorario por desempeño inmobiliario se determina aplicando la “cascada de pagos”, detallada en dicha nota, a los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios a la fecha de cada reporte, considerando entre otros elementos, como ahí se indica, las distribuciones previamente realizadas, el monto invertido del Fideicomiso y el retorno preferente, así como los valores razonables de las inversiones a la fecha de determinación. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Administración determinó que no existe monto alguno relacionado a esta provisión.

(j) Contingencias-

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

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

	2025	2024
Efectivo y depósitos en cuentas bancarias	\$ 149	157
Inversiones en valores	5,917	7,440
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 6,066	7,597

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
*Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario***

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

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

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

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

- a. El valor razonable de las inversiones en sociedades de proyectos calificales al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como se muestra a continuación.

		2025	2024
Saldos al 1o. de enero	\$	3,184,113	2,923,324
Desinversión en acciones de la sociedad controladora a valor razonable		(148,935)	(242,019)
(Pérdida)/Utilidad en inversión en acciones en sociedades de valuados a costo y a valor razonable proyectos a valor razonable con cambios en resultados		(421,489)	502,808
Saldos al 31 de diciembre	\$	2,613,689	3,184,113

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

- b. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Los detalles de proyectos de inversión del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2025 y 2024 se muestran en la siguiente hoja:

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario**

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

Subsidiaria	2025	2024	Proyectos
<u>Valor razonable Nivel 3</u>			
Desarrollos Sustentables del Arco, S. A. de C. V.	\$ 945,619	\$ 1,132,639	Desarrollos Sustentables ubicados en el Arco Norte
Implementación de proyectos Industriales Sustentables GDL, S. A. de C. V.	713,217	914,841	Parque industrial ubicado en Jalisco
Implementación de Proyectos Industriales Sustentables Hidalgo, S. A. de C. V.	366,127	501,230	Implementación de Proyectos Industriales Sustentables ubicados en Hidalgo
Pilba, S. A. de C. V. (antes Terreno Turístico de México, S. A. de C. V.)	404,121	447,690	Pilba (antes Terrenos Turísticos de México) ubicados en León
Desarrollos Urbanos e Industriales de Aguascalientes, S. A. de C. V.	124,544	126,951	Desarrollos Urbanos e Industriales ubicados en Aguascalientes
Artha Controladora, S. A. P. I. de C. V. (1)	60,061	60,762	Adquirir toda clase de acciones o participación en otras sociedades, administración y disposición de bienes.
Saldo al 31 de diciembre	\$ 2,613,689	3,184,113	

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

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros del AMPI – Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y cuentan con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado el cual refleja precios de transacciones recientes de propiedades similares / enfoque de capitalización de utilidad neta, en el cual los ingresos de las propiedades arrendadas son valuados con base a la referencia de las rentas obtenidas por dichas propiedades en el pasado, así como por arrendamientos de propiedades similares en la zona, por lo tanto todas las inversiones están en la jerarquía de valor razonable, nivel 3.

La tasa de capitalización utilizada es determinada con base en las tasas de rendimiento observadas por el valuador para propiedades similares en la localidad, ajustadas con base en el conocimiento del valuador sobre factores específicos de las propiedades. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

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

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

Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Enfoque comparativo de Mercado	El enfoque comparativo de Mercado fue el método utilizado para obtener el valor conclusivo del sujeto en 2025 y 2024, respectivamente.	Un ligero aumento (disminución) en los comparables de los precios de mercado daría lugar a un incremento (disminución) en su valor razonable de la propiedad de inversión incluida en esta sociedad de proyecto.

(7) Instrumentos financieros-

- a) **Políticas contables materiales** - Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la nota siguiente:
- b) **Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos** - Las principales categorías de los instrumentos financieros son como se muestra a continuación:

	Nivel	2025	2024
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 6,066	7,597
Deudores diversos		452	452
Inversión en sociedades de proyectos a valor razonable con cambios en resultados*	3	2,613,689	3,184,113
Pasivos financieros			
Cuentas por pagar		\$ 2,896	1,124

* Estas inversiones incluyen otros activos y pasivos financieros de las sociedades de proyecto, cuyos valores contables se asemejan a sus valores razonables. Existen también inversiones de nivel 1 o 2 según aplique.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
 Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
 final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
 Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario**

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

- c) **Administración del riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para el Fideicomiso. En el caso del Fideicomiso, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, El Fideicomiso tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia.
- d) **Administración del riesgo de liquidez** - La Administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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

El Fideicomiso tiene vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales, y buscaría en todo caso líneas de crédito para capital de trabajo. Adicionalmente, el Fideicomiso controla el flujo de efectivo asignado a las líneas de negocio con el fin de optimizar la recuperación de la inversión, manteniendo un balance entre la venta y el programa de construcción.

- e) **Riesgo de exposición a mercado**- Riesgo de mercado Condiciones económicas desfavorables podrían limitar acceso a los mercados de capitales o de deuda. Una disminución en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que el Fideicomiso obtenga préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que el Fideicomiso proporcione una garantía colateral.
- f) **Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales), este es el caso del efectivo y sus equivalentes mostrados en nota 6.

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

(8) Activos netos atribuibles a los fideicomisarios-

- a. Los activos netos corresponden al patrimonio desde la perspectiva legal del Fideicomiso, los cuales están integrados por los recursos provenientes de la emisión de certificados bursátiles realizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra en la hoja siguiente:

	Número de certificados	Importe
Aportaciones:		
Serie A	24,400,000	\$ 2,412,247
Gastos de emisión		27,753
		\$ 2,440,000

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

	2025	2024
Total de patrimonio al 31 de diciembre	\$ 2,617,311	3,191,038

- c. Los certificados bursátiles fiduciarios que se emiten en cumplimiento del Fideicomiso tienen las siguientes características: Son valores no amortizables que confieren a sus tenedores el derecho a i) una parte de los frutos, rendimientos, y en su caso valor residual de los bienes o derechos que integra los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, ii) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de bienes o derechos que integra los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, y iii) distribuciones del Fideicomiso solamente en la medida en que existan recursos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para realizar dichas distribuciones.
- d. Los excedentes de los activos netos atribuibles a los tenedores que sean determinados durante la operación del Fideicomiso serán entregados por el Fiduciario emisor al Fideicomitente, siempre y cuando sean cubiertos los gastos de operación del fideicomiso, los intereses y el principal de los certificados.
- e. Las distribuciones del fideicomiso y los pagos al amparo de los certificados bursátiles se realizarán exclusivamente con los bienes que integran los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato del Fideicomiso. Los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso también estarán disponibles para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos obligaciones e indemnizaciones.
- f. El 3 de enero de 2024 el Fideicomiso notificó al Fiduciario y al Representante una distribución, el importe de la distribución fue de \$130,318 millones de pesos, con fecha de pago el 11 de enero de

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

2024, el importe a pagar por cada certificado bursátil fue de \$5.3409175204918 con 24,400,000 títulos en circulación.

- g. El 3 de julio de 2024 el Fideicomiso notificó al Fiduciario y al Representante una distribución, el importe de la distribución fue de \$111,701 millones de pesos, con fecha de pago el 16 de julio de 2024; el importe a pagar por cada certificado bursátil fue de \$4.5779293032786 con 24,400,000 títulos en circulación.
- h. El 23 de septiembre de 2025 el Fideicomiso notificó al Fiduciario y al Representante una distribución, el importe de la distribución fue de \$74,467 millones de pesos, con fecha de pago el 3 de octubre de 2025; el importe a pagar por cada certificado bursátil fue de \$3.05195298688524 con 24,400,000 títulos en circulación.
- i. El 18 de diciembre de 2025 el Fideicomiso notificó al Fiduciario y al Representante una distribución, el importe de la distribución fue de \$74,467 millones de pesos, con fecha de pago el 3 de octubre de 2025; el importe a pagar por cada certificado bursátil fue de \$3.05195298688524 con 24,400,000 títulos en circulación.

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

Pago de distribuciones del Fideicomiso - De conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo No. F/00687, los pagos a los tenedores se realizarán (i) en cualquier fecha de pago de distribuciones del Fideicomiso, misma que podrá ser semestralmente según lo determine el Administrador; (ii) por la actualización de un evento de sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18 del Contrato de Fideicomiso; o (iii) en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación de patrimonio del Fideicomiso.

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

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/00687
Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente
final del negocio fiduciario transmitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), División
Fiduciaria en su calidad única y exclusivamente de Fiduciario

Estados financieros separados

(Miles de pesos)

(9) Impuestos a la utilidad-

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

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

Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2025 y 2024 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

(10) Autorización-

El 29 de abril de 2026, German Ahumada, Director General y Francisco Hurtado, Director de Finanzas autorizó la emisión de los estados financieros separados adjuntos y sus notas.

