

## Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios de la Administración .....	2
[110000]	Información general sobre estados financieros .....	64
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	67
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	69
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	70
[510000]	Estado de flujos de efectivo, método directo .....	71
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual.....	73
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior .....	74
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto.....	75
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	78
[800500]	Notas - Lista de notas.....	79
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	84
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	117

## [105000] Comentarios de la Administración

### Comentarios de la administración [bloque de texto]

---

#### Comentarios de la gerencia

#### Descripción de la compañía (Fideicomitente)

El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora S.A. de C.V. ("Artha"), colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00964 por un monto de MXN 754 mm. Divididos en MXN 553 mm correspondientes a la Serie "A" y MXN 201 mm correspondientes a las Serie "B".

Posteriormente, el 6 de diciembre de 2013, el Fideicomiso realizó una reapertura para la Serie "B" por MXN 104 mm. El 16 de julio de 2014 se realizó una primera llamada de capital por un monto de MXN 415 mm. El 25 de noviembre de 2014 se realizó una segunda llamada de capital por un monto de MXN 415 mm. El 15 de abril de 2015 se realizó una tercera llamada de capital por un monto de MXN 391 mm. El monto total de la emisión de certificados bursátiles originales y adicionales es de MXN 553 mm correspondientes a la Serie "A" y MXN 1,526 mm para la Serie "B".

#### Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (ii) el Monto Total de la Emisión; (iii) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso; (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso; (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora; (vi) el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (viii) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; (ix) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y (x) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

---

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

---

La actividad principal de Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. será originar, desarrollar y/o adquirir, comercializar y operar (i) toda clase de Inmuebles; y (ii) toda clase de proyectos inmobiliarios en México.

---

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

---

#### Integración de portafolio

#### Paseo Ventura

Paseo Ventura se encuentra ubicado en el municipio de Ecatepec de Morelos que forma parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Paseo Ventura se localiza en los entornos comerciales más interesantes de Ecatepec a un costado de Centro las Américas, esta propiedad cuenta con 24,382m2 de ABR.

### **Pasaje Ferrería**

El desarrollo fue vendido en el mes de diciembre 2023.

### **Terrazas Arenal**

Centro de entretenimiento y servicios con un diseño arquitectónico abierto ubicado al sur de la Ciudad de México, en el límite entre las delegaciones Tlalpan y Xochimilco, sobre la calle de Arenal en las cercanías del Club Alemán. Dentro de la zona de influencia se encuentran zonas residenciales de alto nivel adquisitivo, además de que existen diversas barreras físicas que generan que exista poca competencia dentro de la zona de influencia. El proyecto cuenta con un área bruta rentable ("ABR") de 10,610 m2 y se encuentra anclado principalmente por tiendas de servicio, restaurantes, gimnasio y cafetería.

### **Grand Hyatt Playa del Carmen**

Grand Hyatt Playa del Carmen Resort inició operaciones el 15 de junio de 2015, siendo el primer hotel de una marca internacional en llegar con un plan europeo a la Riviera Maya. La propiedad es reconocida por su variedad de servicios para los clientes, incluyendo el alojamiento amplio, opciones gastronómicas locales, 1,500 metros cuadrados de espacio multifuncional para eventos y el galardonado Cenote Spa. El Grand Hyatt Playa del Carmen Resort está espectacularmente situado en un tramo de 460 pies de playa Mamitas, la playa más popular de Playa del Carmen y cuenta con 314 habitaciones.

### **Puerto Caoba**

Puerto Caoba es el primer proyecto de usos mixtos en el estado de Veracruz. tendrá un centro comercial de 14 mil 741 metros cuadrados, distribuido en 3 niveles, alojará tiendas como Cinépolis, Sports World, Toks, Italianis y Starbucks. También contará con una torre de oficinas y un hotel AC by Marriott, que contará con 180 habitaciones.

El Centro Comercial fue inaugurado el 8 de noviembre de 2024.

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

**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]**

---

Las medidas de rendimiento son analizadas por el valuador independiente, el cual certifica el valor de los activos, tomando como base el análisis de valuación, es aplicado el método de valor razonable de acuerdo las Normas Internaciones de Información Financiera.

---

**Estructura de la operación [bloque de texto]**

---

El propósito de la operación es llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles entre el público inversionista. El fideicomiso emitirá y colocará entre el gran público inversionista dos series de Certificados Bursátiles, la Serie A y la Serie B. Los Certificados Bursátiles Serie A se emitirán conforme al Fideicomiso y será, pagados en su

totalidad por los Tenedores de las Series A en la Fecha de Emisión Inicial. Los Certificados Bursátiles Serie B se emitirá, conforme al Fideicomiso y al Acta de Emisión por medio de un esquema de Llamadas de Capital y será, por los Tenedores Serie B. Los Certificados Bursátiles son valores cuyo rendimiento se encuentran vinculados a activos subyacentes que otorgan derechos sobre sus frutos o productos, dichos alores no confieren a sus Tenedores el derecho a recibir alguna cantidad por concepto de principales e intereses, tal y como se explica en el siguiente párrafo.

Tanto los Certificados Bursátiles Serie A como los Certificados Bursátiles Serie B otorgan los mismos derechos a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B, respectivamente. Los Certificados Bursátiles incorporan en favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en las Distribuciones del Fideicomiso en forma proporcional a su tenencia, las cuales serán recibidas por el Fiduciario en forma de Dividendos o Rendimientos según corresponda, quien a su vez, dependiendo de los resultados de los Proyectos, recibirá dividendos u otras distribuciones (incluyendo reducciones de capital) de acuerdo a su participación en el capital social de las Sociedades de Proyecto o de los Fideicomisos de Proyecto, en su caso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos.

Las características de los Certificados Bursátiles y la estructura bajo la cual será, emitidos, tienen como consecuencia que su comportamiento se encuentre sujeto al desempeño de los Proyectos que se realicen a través de los Vehículos de Inversión.

Todas las cantidades que se lleguen a distribuir bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existente en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna, de esta manera no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.

El Fideicomiso constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir de forma directa el monto Invertible en la realización de los Proyectos a través de las Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión, tal y como se describe a continuación:

Una vez realizada la Emisión Inicial y colocación de los Certificados Bursátiles, el Coinversionista y el Fiduciario constituirá la Sociedad Controladora.

Durante el Periodo de Inversión o durante la Extensión del Periodo de la Inversión, el Co-inversionista y el Fiduciario llevarán a cabo las Aportaciones del Co-inversionista y las Aportaciones del Fideicomiso, respectivamente, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Co-inversión.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario contratará a Artha Desarrolladora como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión y administración de dichas inversiones y la identificación e implementación de Desinversiones. La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrados, según sea el caso, podrán, cuando así se requiera en términos del Contrato de Fideicomiso o de la legislación aplicable, aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para la realización de los Proyectos, a través de Vehículos de Inversión, en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión o, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión.

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

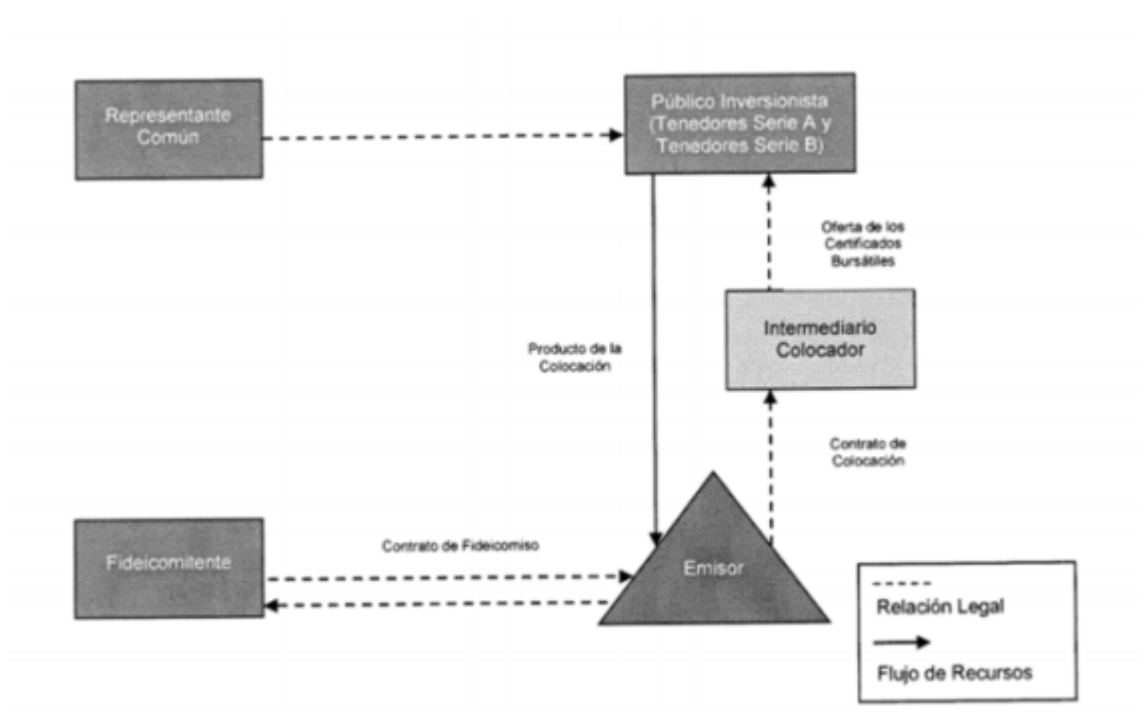
La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso podrán obtener financiamiento por parte de Personas distintas al Fiduciario y a la Sociedad Controladora, según sea el caso, con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso y los Límites de Apalancamiento.

La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión podrán gravar o constituir una garantía sobre los activos que correspondan al Proyecto respectivo, hasta por un monto equivalente al 65.0% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto; en el entendido, que para cualquier deuda que se contrate para refinanciar deudas existentes se podrá gravar o constituir una garantía sobre los activos del Proyecto hasta por un monto equivalente al 65.0% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado de dicho Proyecto y dicha deuda no será considerada para el cálculo del Límite de Apalancamiento.

El objetivo de los Proyectos y de la inversión en el capital de la Sociedad Controladora e indirectamente en los Vehículos de Inversión consiste en la originación, desarrollo y/o adquisición, comercialización y operación de inmuebles en arrendamiento en México, los cuales estarán destinados a uso comercial, de oficinas, industrial y de uso mixto en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador. Los ingresos netos derivados del arrendamiento de los inmuebles serán canalizados en forma de dividendos, reducciones o cualquier otra manera a la Sociedad Controladora, y ésta a su vez, distribuirá Dividendos o Rendimientos a sus accionistas.

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

Al momento de la Emisión Inicial:



## Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

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

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

Salvo que se indique lo contrario en este documento, los términos con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso F/00964 constituido el 8 de octubre de 2013 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 11 de octubre de 2013 el Fiduciario llevó a cabo la emisión de 8,582 certificados Bursátiles, sin expresión valor nominal. El monto total de la emisión es de \$2,078,750,000 (Dos mil setenta y ocho millones setecientos cincuenta mil pesos 00/100 MN).

La diferencia entre el monto total de la emisión menos las inversiones en los Proyectos, neto de los Gastos de Emisión y otros gastos, se encuentran en "Inversiones a Corto Plazo". Estas han generado intereses por \$3,039 pesos que representan la totalidad de los ingresos del Fideicomiso en este periodo. Las operaciones que se han llevado a cabo durante este periodo se detallan en el presente documento, así como en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 que lo acompañan.

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

	4Q 2025	3Q 2025	2Q 2025	1Q 2025	4Q 2024
Efectivo e inversiones en valores	10,698,750	725,667	264,792	262,776	266,767
Inversiones permanentes	358,112,660	786,724,671	1,002,418,569	1,187,225,350	1,035,244,297
Intereses ganados	479,810	2,043	2,147	2,394	3,039

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

#### Desempeño de los activos

Los flujos generados durante el periodo reportado, como producto de las inversiones en los bienes es \$479,810.

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de marzo de 2025 no se realizaron pagos al Comité Técnico Independiente.

Composición de la totalidad de los activos

Los activos se componen como se indica a continuación:

Proyecto	4Q 2025	3Q 2025	2Q 2025	1Q 2025	4Q 2024
Efectivo e Inversiones en valores	10,698,750	725,667	264,792	262,776	266,767
<b>Inversiones permanentes</b>	<b>358,112,660</b>	<b>786,724,671</b>	<b>1,002,418,569</b>	<b>1,187,225,350</b>	<b>1,035,244,297</b>
Grand Hyatt Playa del Carmen	-	-	714,031,451	799,548,423	626,950,271
Plaza Arenal	-	-	124,343,448	167,210,046	164,985,460
Terrazas Kukulcán	-	-	-	-	-
Pasaje Ferrería	-	-	-	-	-
Paseo Ventura	99,300,801	103,810,945	127,827,621	101,834,737	102,134,330
Puerto Caoba	125,239,413	44,936,080	174,669,009	232,378,704	230,139,703
Artha Controladora III	133,572,446	637,977,646	(138,452,960)	(113,746,560)	(88,965,467)
<b>Total del Activo</b>	<b>368,811,410</b>	<b>787,450,338</b>	<b>1,002,683,361</b>	<b>1,187,488,126</b>	<b>1,035,511,064</b>

Variación en saldo y en número de los activos

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

Proyecto	Saldo Final al 3Q 2025	Variación	Saldo Final al 4Q 2025
Grand Hyatt Playa del Carmen	-	-	-
Plaza Arenal	-	-	-
Paseo Ventura	103,810,945	(10,254,566)	99,300,801
Puerto Caoba	44,936,080	115,526,706	125,239,413
Artha Controladora III	637,977,646	271,128,801	133,572,446
<b>Inversiones permanentes</b>	<b>786,724,671</b>	<b>(413,194,756)</b>	<b>358,112,660</b>

Las variaciones se deben principalmente a:

I.Fluctuación cambiaria.

II.Mayor plazo de expectativas de recuperación por impacto COVID y aumento en ocupación hotelera.  
Durante el periodo no existieron movimientos relevantes que mencionar.

Estado de los activos por grado o nivel de incumplimiento

No aplica.

Garantías sobre los activos

No existen garantías sobre los activos.

Cargas y limitaciones

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

Desempeño de los valores emitidos

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2025 al 31 de marzo de 2025 no se han realizado pagos a tenedores.

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

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

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

(1)Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. en su carácter de Fideicomitente y administrador (el “administrador” o el “fideicomitente”) representada en este acto por los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen; y

(2)The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario (el “fiduciario”) representado en este acto por su delegado fiduciario Rosa Adriana López Jaimes Figueroa; con la comparecencia y acuerdo de:

(3) Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División fiduciaria como representante común (el “representante común”) representado en este acto por su delegado fiduciario maría del Carmen Mozas Gómez; y

(4) Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como coinversionista (el “coinversionista”) representado en este acto por los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen.

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

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

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

### Objetivo de las Inversiones

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

Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el presente Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) para Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión, sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la

Emisión calculado con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; se requerirá, en adición a la autorización escrita del Comité Técnico, la autorización escrita de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse (los “Niveles de Autorización de Proyectos”).

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

(a) A solicitud por escrito del Administrador, el Fiduciario deberá comparecer conjuntamente con el Coinversionista ante el notario que el Administrador le señale para constituir la Sociedad Controladora y suscribir y pagar, según sea el caso, las Acciones Serie B del capital social suscrito y pagado de la Sociedad Controladora que el Administrador le indique. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tomará recursos de las Cuentas de Inversiones para aportarlos a la Sociedad Controladora conforme a las proporciones que por escrito le señale el Administrador y en términos de lo establecido en la Cláusula 11.6 (a) anterior y los términos establecidos en la propia instrucción.

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

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

La Sociedad Controladora contará con los siguientes órganos:

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

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

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

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

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

### **Responsabilidad Fiduciaria**

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

El Fiduciario no será responsable de:

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

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

#### Marco contractual y partes

Contrato de Coinversión celebrado el 8 de octubre de 2013 al amparo de la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00964, vehículo emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo (CKD) con claves de pizarra ARTCK 13 y ARTCK 13-2, listados en la Bolsa Mexicana de Valores. Es un instrumento accesorio y dependiente del Contrato de Fideicomiso, cuya función es regular exclusivamente los términos bajo los cuales Artha Capital invierte de forma conjunta con el Fideicomiso en la Sociedad Controladora del CKD.

Las partes originales fueron Artha Desarrolladora, S.A. de C.V. (Fideicomitente y Administrador), Artha Capital, S. de R.L. de C.V. (Coinversionista) y The Bank of New York Mellon, S.A. (Fiduciario), con comparecencia de Deutsche Bank México como Representante Común. Mediante el Tercer Convenio Modificatorio de fecha 24 de mayo de 2021, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, se formalizaron dos sustituciones relevantes: el Fiduciario fue sustituido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, y el Representante Común por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero. El Tercer Convenio ratificó íntegramente los demás términos del Fideicomiso y actualizó definiciones, domicilios de notificaciones y el Anexo D de honorarios del Representante Común, sin implicar novación de obligaciones.

#### Objeto y lógica económica

El Contrato regula el mecanismo de coinversión obligatoria del Administrador, estructurado como alineación de intereses (skin in the game) entre el GP y los Tenedores de CBFDS, conforme a la práctica estándar en estructuras CKD mexicanas. Artha Capital, con recursos propios, coinvierte junto al Fideicomiso en la Sociedad Controladora, vehículo que a su vez canaliza recursos hacia los Vehículos de Inversión (Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto) que ejecutan los proyectos inmobiliarios subyacentes. Este contrato no regula la contraprestación del Administrador — las comisiones de administración y el waterfall se gobiernan por el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, instrumentos distintos.

#### Obligación nuclear del Coinversionista (Cláusula Segunda)

Artha Capital se obliga a realizar aportaciones de capital con recursos propios a la Sociedad Controladora, tanto para su constitución como para aumentos de capital posteriores, a través de dos mecanismos que pueden combinarse:

Suscripción y pago de Acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora (el Fideicomiso suscribe en paralelo Acciones Serie B, creando la estructura de dos series que diferencia los derechos económicos y corporativos del Coinversionista frente a los Tenedores).

Otorgamiento de préstamos a la Sociedad Controladora bajo cualquier modalidad: deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable u obligaciones convertibles en acciones.

La proporción y mecánica específica de la coinversión se remite al Contrato de Fideicomiso y a los estatutos sociales de la Sociedad Controladora; el Contrato de Coinversión en sí no fija un porcentaje explícito en su clausulado.

#### Mecánica operativa de llamadas de capital (Cláusula Tercera)

El Administrador, al investigar, analizar y estructurar Inversiones potenciales, debe observar los procedimientos ordinarios de su negocio y actuar de manera consistente con las prácticas de la industria inmobiliaria en México. Debe mantener informado al Coinversionista sobre el procedimiento de aprobación de Inversiones, procurando que cuente con tiempo suficiente para preparar los fondos necesarios.

El flujo formal de llamada de capital opera bajo plazos estrictos: dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de aprobación de una Inversión conforme al Fideicomiso, y en todo caso con al menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha programada de aportación, el Administrador debe entregar al Coinversionista una instrucción escrita que contenga obligatoriamente: (i) confirmación por escrito de la autorización del órgano competente (Administrador, Comité de Inversiones, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según corresponda al tipo y monto de la Inversión) con descripción de términos y condiciones; (ii) los documentos que el Coinversionista deberá celebrar para formalizar la aportación; (iii) la fecha programada de la aportación; y (iv) el lugar y hora de firma de la documentación.

#### Excepción a la coinversión y terminación (Cláusulas Sexta y Novena)

El Contrato establece un mecanismo de liberación intuitu personae vinculado a la permanencia de Artha Desarrolladora como Administrador. El Coinversionista queda liberado de su obligación de coinvertir, y tiene el derecho (no obligación) de dar por terminado el Contrato, en dos supuestos equivalentes: (i) sustitución del Administrador conforme al Contrato de Administración y al Fideicomiso; y (ii) renuncia del Administrador en los términos de dichos instrumentos.

La vigencia general del Contrato se extiende hasta la terminación o disolución del Fideicomiso F/00964. Implicación clave: la obligación de coinversión de Artha Capital está condicionada a que Artha Desarrolladora continúe como Administrador; un cambio de GP activa simultáneamente la liberación en este contrato.

#### Derecho de adquisición residual — Cleanup call (Cláusula Octava)

Mecanismo de liquidación de cola alineado con la Cláusula 13.2.2 del Contrato de Fideicomiso. Concluido el Periodo de Inversión (y, en su caso, su Extensión), si el valor de mercado de las acciones de las Sociedades de Proyecto o del patrimonio de los Fideicomisos de Proyecto, determinado por el Valuador Independiente, resulta igual o menor al 10.0%

del Monto Total de la Emisión, el Coinversionista tiene el derecho (no 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.

El ejercicio del derecho requiere aprobación previa en Asamblea de Tenedores con voto favorable de al menos el 51.0% de los Tenedores presentes y/o representados, sujeto a lo establecido en el Fideicomiso. Es un mecanismo típico de tail-end liquidation que permite cerrar el CKD cuando el valor residual ya no justifica los costos de mantenimiento del vehículo.

#### Procedimientos legales frente a terceros (Cláusula Séptima)

En caso de que se inicien procedimientos legales por terceros contra cualquiera de las partes, la parte demandada tiene la obligación, en la medida permitida por la legislación aplicable, de notificar por escrito a las demás partes del contrato, permitiendo una defensa coordinada.

#### Información compartida y procesos del Administrador (Cláusula Tercera, inciso a)

El Administrador debe compartir con el Coinversionista la información relativa al procedimiento de aprobación de Inversiones que realice al amparo del Fideicomiso. Cualesquiera cantidades, valores o límites a determinar bajo este Contrato son calculados por el Administrador de buena fe, con discreción para redondeos, y los resultados son definitivos y obligatorios para el Fiduciario y el Coinversionista, salvo error manifiesto. Cantidades en monedas distintas al Peso se convierten al tipo de cambio vigente que determine el Administrador.

#### Exoneración del Administrador (Cláusula Décima)

Exoneración amplia en la medida máxima permitida por la legislación aplicable. El Administrador no es responsable frente al Coinversionista, sus afiliadas o cualquier otra parte, por daños y perjuicios derivados de actos u omisiones realizados de buena fe conforme al Contrato o basados en opinión de expertos (abogados en asuntos legales, contadores en contables, asesores fiscales en fiscales, banqueros de inversión o valuadores en valuación).

La exoneración tiene dos características relevantes: (i) excepción expresa por actos u omisiones respecto de los cuales el Administrador sea responsable bajo el Contrato de Fideicomiso (donde se regulan estándares de dolo, mala fe, negligencia grave); y (ii) subsistencia tras remoción — el Administrador conserva los derechos y beneficios de esta cláusula aún después de haber sido removido como Administrador bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso.

#### Periodos de Inversión y Desinversión (contexto del Fideicomiso referenciado)

Durante el Periodo de Inversión, la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador pueden aprobar Aportaciones del Fideicomiso para la realización de Proyectos a través de los Vehículos de Inversión. El proceso de Desinversión puede comenzar en cualquier momento del Periodo de Inversión o su Extensión. Si el Monto Invertible se agota antes del fin del Periodo de Inversión, éste puede darse por terminado anticipadamente, iniciando el Periodo de Desinversión. Durante este último, los Vehículos de Inversión canalizan utilidades en forma de dividendos a la Sociedad Controladora, que los distribuye a los Accionistas en términos de la Cláusula 12 del Fideicomiso; los Dividendos y Rendimientos recibidos por el Fideicomiso se distribuyen a los Tenedores.

#### Ley aplicable, jurisdicción y misceláneos

El Contrato se rige por la legislación mexicana. Las partes se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los tribunales federales competentes de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero por razón de domicilio presente o futuro. Los términos definidos no incluidos en el Contrato se remiten al Fideicomiso; la interpretación sigue reglas estándar de referencias cruzadas entre contratos, leyes y reformas. Los domicilios oficiales de notificaciones,

actualizados por el Tercer Convenio Modificatorio, son los establecidos en la Cláusula 24.6 del Fideicomiso Modificado (Artha Desarrolladora en Bosques de las Lomas; CIBanco en Lomas de Chapultepec; Monex en Col. Juárez).

#### Aspectos complementarios relevantes

El Tercer Convenio Modificatorio incorporó las advertencias regulatorias estándar del Fiduciario en cumplimiento del artículo 106, fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito y de las Circulares 1/2005 y sus modificaciones del Banco de México, relativas a las prohibiciones aplicables a instituciones fiduciarias (no garantizar rendimientos, no responder por incumplimiento de deudores salvo culpa, no realizar operaciones en condiciones contrarias a sanas prácticas, entre otras). Adicionalmente, el Convenio estableció expresamente la ausencia de novación, la obligación de ratificación ante notario público, y que los gastos y costos asociados al mismo se pagan con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. La emisora mantiene una política de rotación en la contratación de servicios de valuación, con valuación independiente al 31 de diciembre de 2024 incorporada al reporte anual.

---

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

---

#### Periodo de Inversión

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

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

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

### Periodo de Desinversión

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

---

### Valuación [bloque de texto]

---

Se anexa carta de valuador independiente al 31 de diciembre 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.

**C4P1T4L**

## Reporte de Valuación

Administrador: Artha Desarrolladora, S.A. de C.V.  
ARTCK 13 Fideicomiso F/00964



Marzo 2026

Información Privada y Confidencial  
414 Capital • [www.414c.com](http://www.414c.com)

## Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"). 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se 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 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.

## Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- 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.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplir de manera acorde.

## Agenda

I. Resumen Ejecutivo	5
II. Descripción de las Inversiones	9
III. Resumen de Valuación	17

## I. Resumen Ejecutivo

C4P1T4L

Información Privada y Confidencial  
414 Capital • [www.414c.com](http://www.414c.com)

## Resumen Ejecutivo

### Antecedentes

#### Antecedentes de la valuación

- El 8 de octubre de 2013, Artha Desarrolladora ("Artha"), colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/00964 por un monto de MXN 754 mm
  - De éstos, MXN 553 mm son correspondientes a la Serie "A" y MXN 201 mm correspondientes a la Serie "B"
- Posteriormente, el 6 de diciembre de 2013, el Fideicomiso realizó una reapertura para la Serie "B" por MXN 104 mm
  - El 16 de julio de 2014 se realizó la primera llamada de capital por un monto de MXN 415 mm
  - El 25 de noviembre de 2014 se realizó una segunda llamada de capital por un monto de MXN 415 mm
  - El 15 de abril de 2015 se realizó una tercera llamada de capital por un monto de MXN 391 mm
- El monto total de la emisión de certificados bursátiles originales y adicionales es de MXN 553 mm correspondientes a la Serie "A" y MXN 1,526 mm para la Serie "B"
  - El Fideicomiso tiene como objetivo invertir en un portafolio diversificado de activos inmobiliarios destinados al arrendamiento ubicados en México. Los sectores en los que se concentrarán las inversiones incluyen: comercial, oficinas e industrial
- Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, se presenta el siguiente resumen de valuación para uso exclusivo del Administrador y el Comité Técnico. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios celebrado el 13 de octubre de 2015 (el "Contrato de Prestación de Servicios")

## Resumen Ejecutivo (Cont.)

### Introducción

#### Presentación

- 414 Capital presenta un ejercicio de valuación independiente para los proyectos en los cuales Artha, a través del Fideicomiso F/00964, ha invertido a la fecha:
- Comercial:
  - Terraza Arenal (durante el 3T25 se desinvertió este proyecto)
  - Paseo Ventura
  - Pasaje Comercial Ferrería (durante el 4T23 se liquidó este proyecto)
  - Centro Comercial Kukulcán (durante el 2T22 se desinvertió este proyecto)
- Usos mixtos:
  - Puerto Caoba
  - Tijuana (durante el 2T18 se desinvertió este proyecto)
- Inmuebles:
  - Grand Hyatt Playa del Carmen (durante el 3T25 se desinvertió este proyecto)
- Artha ha contratado a las firmas NEWMARK y JLL para realizar la valuación de cada uno de los proyectos propiedad del Fideicomiso F/00964
- La labor de 414 es la de analizar y validar las valuaciones de las propiedades realizadas por NEWMARK y JLL. Para realizar dicho análisis, 414 Capital utiliza las metodologías de valuación basadas en estándares internacionales reconocidas por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera (IFRS)

#### Conclusión del ejercicio de valuación

Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada<sup>1</sup>, 414 Capital considera que el valor justo, no mercadeable de las inversiones al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

**MXN 358,112,661**

<sup>1</sup> Para mayor información referente a la metodología aplicada, referirse a la sección III  
Fuente de la Información: Administración de Artha

## 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

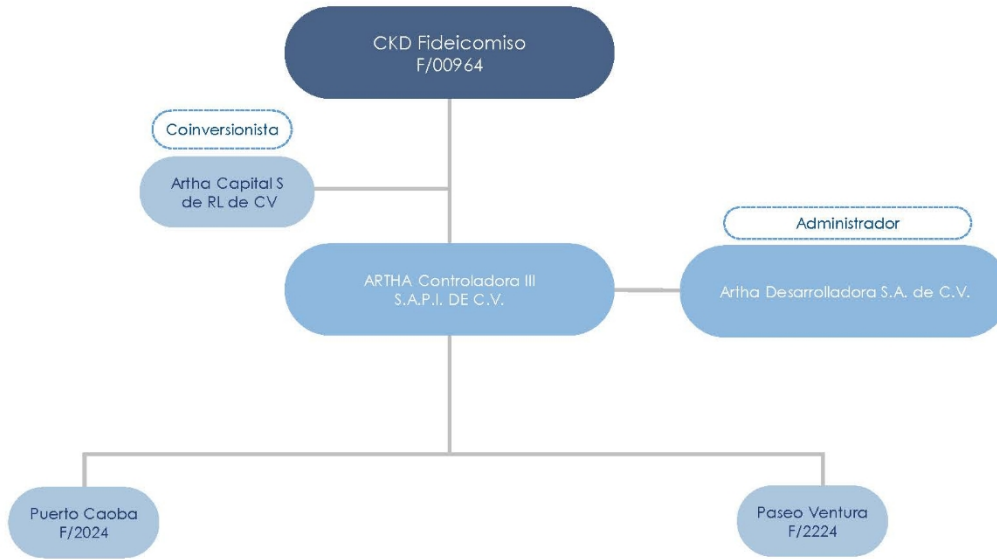
<b>Cliente:</b>	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
<b>Usuarios previstos del reporte:</b>	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
<b>Uso previsto del reporte:</b>	Reporteo financiero exclusivamente
<b>Identidad del valuator:</b>	414 Capital
<b>Base de valor adoptada:</b>	Valor razonable definido en la NIIF 13
<b>Fecha de reporte:</b>	Indicada en la portada
<b>Fecha de valuación:</b>	Favor de referirse a la sección de Conclusión del Resumen Ejecutivo
<b>Conclusión de valor:</b>	
<b>Moneda de valuación:</b>	
<b>Activos y/o pasivos a valuar:</b>	
<b>Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):</b>	Favor de referirse a la sección de Valuación de cada activo
<b>Información y supuestos utilizados:</b>	
<b>Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:</b>	
<b>Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:</b>	Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad y/o a la sección de Valuación de cada activo
<b>Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:</b>	
<b>Declaración de cumplimiento con estándares IVS:</b>	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")

## II. Descripción de las Inversiones

C4P1T4L

Información Privada y Confidencial  
414 Capital • [www.414c.com](http://www.414c.com)

## Estructura de las Inversiones



## Ubicación de los Proyectos

- Las propiedades activas del portafolio se encuentran distribuidas en dos estados de la República: Veracruz y Estado de México



## Terrazas Arenal

### Descripción de la inversión

- Terrazas Arenal es un centro de entretenimiento y servicios abiertos ubicados al sur de la Ciudad de México, en el límite entre las delegaciones Tlalpan y Xochimilco. Dentro de la zona de influencia se encuentran zonas residenciales de alto nivel adquisitivo
- El proyecto cuenta con un área bruta rentable ("ABR") de 10,610 m<sup>2</sup>, de los cuales el 44% está ocupada por "anclas comerciales" entre las que se encuentran un cine y un gimnasio. También cuenta con una gran variedad de restaurantes, una tienda de productos para mascotas y 36 locales comerciales
- El proyecto se desinvirtió durante el tercer trimestre de 2025

### Plan de negocios

- **Área bruta rentable** 10,610 m<sup>2</sup>
- **Anclas** Cinemex, Sport City
- **Uso** Centro Comunitario y de Entretenimiento
- **Capital comprometido** MXN 268 mm
- **Fideicomiso tenedor** La inversión se encuentra dentro del fideicomiso F/2003

### Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

C4P1T4L

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

12

## Pasaje Comercial Ferrería

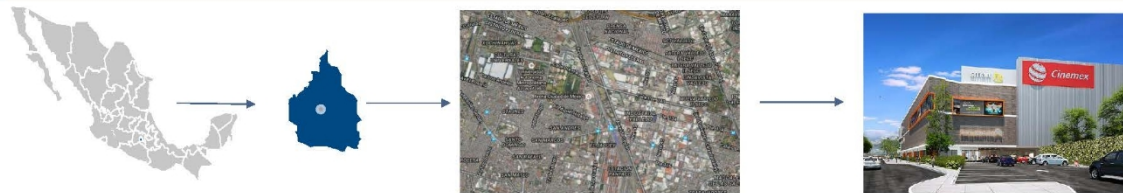
### Descripción de la inversión

- Pasaje Comercial Ferrería, localizado en Azcapotzalco, CDMX, es un centro comunitario anclado por una tienda de autoservicio y un cine que en conjunto representan el 59% de su área bruta rentable
- El desarrollo se encuentra ubicado cerca de los siguientes puntos; Arena Ciudad de México, Universidad Autónoma Metropolitana y la autopista urbana Ecatepec-Los Remedios. Al sur y al poniente: Naves industriales y edificios de vivienda. Al oriente: El Centro de Estudios Científicos, La Escuela Superior de Ingeniería y el Centro Deportivo Ferrocarrilero
- El proyecto se liquidó en diciembre de 2023 y se utilizó la totalidad de los recursos para el pago de pasivos del proyecto

### Plan de negocios

- **Área bruta rentable** 9,891 m<sup>2</sup>
- **Anclas** Bodega Aurrera, Cinemex, Smart Fit, Coppel
- **Uso** Comercial
- **Capital comprometido** MXN 219 mm
- **Fideicomiso tenedor** La inversión se encuentra dentro del fideicomiso F/1082

### Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

C4P1T4L

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

13

## Puerto Caoba

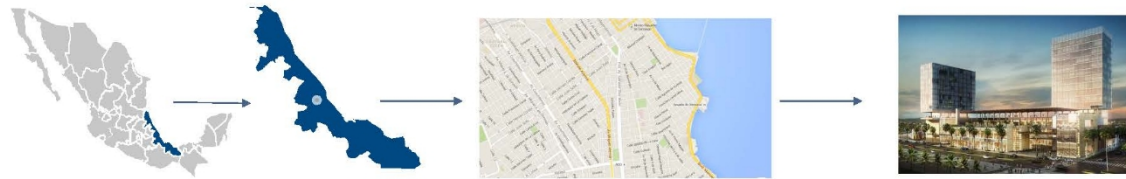
### Descripción de la inversión

- Puerto Caoba es un proyecto mixto ubicado en la Ciudad de Veracruz. Cuenta con un desarrollo de trece niveles de los cuales tres corresponden a un centro comercial y los otros diez corresponden a oficinas. Además, existe espacio para un hotel de 180 llaves
- El área bruta rentable es de 30,892 m<sup>2</sup> (centro comercial y oficinas) más 10,687 m<sup>2</sup> (desarrollo hotelero). El ancla del centro comercial es un cine y una pista de hielo

### Plan de negocios

- **Área bruta rentable** 30,892 m<sup>2</sup> (centro comercial y oficinas) más 10,687 m<sup>2</sup> (desarrollo hotel)
- **Anclas** Cinépolis
- **Uso** Oficinas, Centro Comercial y Hotel
- **Capital comprometido** MXN 445 mm
- **Fideicomiso tenedor** La inversión se encuentra dentro del fideicomiso F/2024

### Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

C4P1T4L

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

14

## Paseo Ventura

### Descripción de la inversión

- Paseo Ventura se encuentra ubicado en el municipio de Ecatepec de Morelos que forma parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Paseo Ventura se localiza en los entornos comerciales con mayor afluencia en Ecatepec, a un costado de Centro las Américas
- El proyecto surge como respuesta a la necesidad de complementar la oferta de entretenimiento, servicios y opciones culinarias en la zona

### Plan de negocios

- **Área bruta rentable** 24,382 m<sup>2</sup>
- **Anclas** Cinemex, Chuck E. Cheese, Best Buy, Ihop, Comics
- **Uso** Centro comunitario y de entretenimiento
- **Capital comprometido** MXN 178 mm
- **Fideicomiso tenedor** La inversión se encuentra dentro del fideicomiso F/2224

### Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

C4P1T4L

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

15

## Grand Hyatt Playa del Carmen

### Descripción de la inversión

- Grand Hyatt Playa del Carmen, es uno de los hoteles más exclusivos en Playa del Carmen, Quintana Roo. Artha se ha asociado con el operador de este proyecto
- El hotel está ubicado sobre la playa y cerca de la Quinta Avenida
- Grand Hyatt cuenta con las siguientes características: 314 habitaciones, 3 restaurantes, bar, spa y gimnasio
- **El proyecto se desinvirtió durante el tercer trimestre de 2025**

### Plan de negocios

- **Área bruta rentable** 22,225 m<sup>2</sup>
- **Anclas** Club de playa, Spa, Gimnasio
- **Uso** Hotel Plan Europeo
- **Capital comprometido** MXN 408 mm
- **Fideicomiso tenedor** La inversión se realizó a través de un vehículo llamada Inmuebles 85

### Ubicación



Fuente de la información: Administración de Artha

C4P1T4L

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

16

### III. Resumen de Valuación



Información Privada y Confidencial  
414 Capital • [www.414c.com](http://www.414c.com)

## Resumen de Valuación

### Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, Artha contaba con dos activos
- Durante los próximos trimestres esperaremos ver resultados sobre el avance de los proyectos en operación, el proceso de arrendamiento y de estabilización de los proyectos inmobiliarios
- 414 Capital utiliza las metodologías de valuación IFRS para analizar y validar las valuaciones realizadas por NEWMARK y JLL para cada una de las propiedades en cuestión. La metodología de valuación que se utiliza en cada propiedad depende de la etapa y/o estatus en el que se encuentre la inversión

## Resumen de Valuación (Cont.)

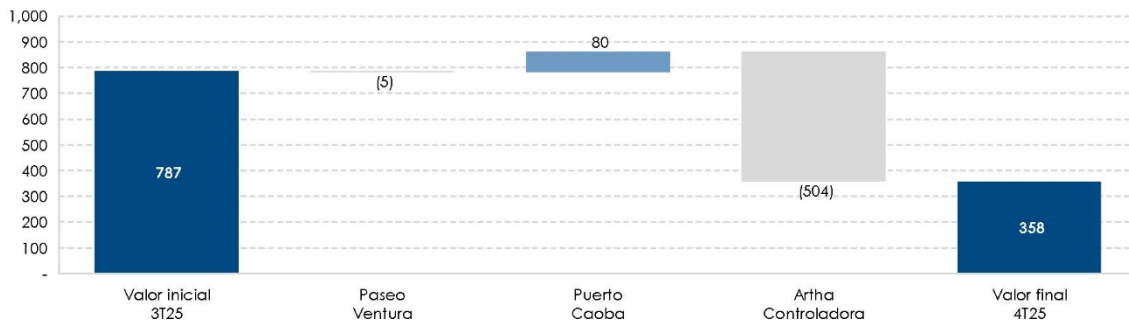
### Propiedades del portafolio

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

■ Al 4T25, el Fideicomiso F/00964 contaba con las siguientes propiedades dentro del portafolio:

Nombre de la propiedad	Ubicación	Valor del activo al 4T25	Participación Artha (%)	Participación Artha	Ajuste por partidas contables al 4T25 <sup>1</sup>	Participación F/00964 (%)	Participación F/00964
Paseo Ventura	Estado de México	472,400	50%	236,200	(131,673)	95%	99,301
Puerto Caoba	Veracruz, Veracruz	500,900	90%	451,461	(319,630)	95%	125,239
Artha Controladora					140,603	95%	133,572
<b>Total</b>							<b>358,113</b>

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



<sup>1</sup> Metodologías contables y cálculos propios de la administración de Artha Capital

## Estados Financieros

Balance general al 31 de diciembre de 2025 (MXN)

### Activo

Disponibilidades	10,540,505
Inversión en valores disponibles para la venta	158,245
Inversiones permanentes	358,112,661

**Activo total** 368,811,411

### Pasivo

Obligaciones en operaciones de bursatilización	1,536,152,789
Proveedores	2,894,102

### Patrimonio

Resultados de ejercicios anteriores	(887,364,545)
Resultado del ejercicio	(282,870,935)
Suma de Patrimonio	(1,170,235,480)

**Suma de Pasivo y Patrimonio** 368,811,411

### Patrimonio

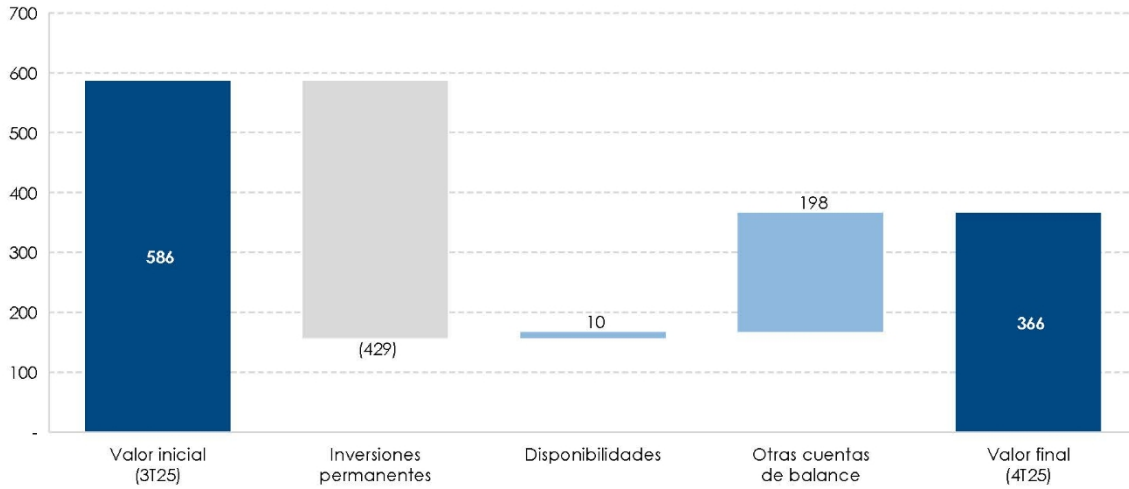
Obligaciones en operaciones de bursatilización	1,536,152,789
Suma de Patrimonio	(1,170,235,480)
<b>Total patrimonio</b>	<b>365,917,309</b>

### Patrimonio por serie

	Participación	
ARTCK 13	26.6%	97,295,217
ARTCK 13-2	73.4%	268,622,092
<b>Total patrimonio</b>		<b>365,917,309</b>

## Resumen de los Cambios en el Patrimonio

- La variación en "Otras cuentas de balance" obedece a una reducción en proveedores. Adicionalmente, en el 4T25 se efectuó una distribución por MXN 208 mm





Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

Marzo 2026

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

Artha Desarrolladora

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

Antecedentes de la valuación

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

Conclusión de valor<sup>1</sup>

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup>	MXN 17,597.253926
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup>	MXN 17,597.253926

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

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

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

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

## Resumen de Valuación

Cifras en MXN

### Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 17,597.25 (diecisiete mil quinientos noventa y siete 25/100 MXN)

### Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	358,112,661.00
Valor ajustado	358,112,661.00

Patrimonio (IFRS) <sup>1,6</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	17,597.253926	5,529	97,295,216.96
Valor ajustado	17,597.253926	5,529	97,295,216.96

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> **MXN 17,597.253926**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> **MXN 17,597.253926**

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

Activo	Pasivo
F Disponibilidades 10,540,505.00	F Obligaciones en op. de burstadilización 1,536,152,789.00
F Inversión en valores disponibles para la venta 158,245.00	F Proveedores 2,894,102.00
A Inversiones permanentes 358,112,661.00	

	Patrimonio	(1,170,235,480.00)
<b>Total activos</b>	<b>Total Pasivo y patrimonio</b>	<b>368,811,411.00</b>

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

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	358,112,661.00	17,597.253926	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	376,018,294.05	18,458.350037	+4.89%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	340,207,027.95	16,736.157816	-4.89%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	411,829,560.15	20,180.542258	+14.68%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	304,395,761.85	15,013.965595	-14.68%

### Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado <sup>2</sup>	Patrimonio <sup>6</sup>
Trimestre actual	2025.Q4	5,529	17,597.253926	97,295,216.96
Trimestre Previo 1	2025.Q3	5,529	28,190.528163	155,865,430.21
Trimestre Previo 2	2025.Q2	5,529	39,276.907655	217,162,022.42
Trimestre Previo 3	2025.Q1	5,529	48,112.681655	266,015,016.87

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> El total del patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de burstadilización y el patrimonio, la participación de la Serie A en el total del patrimonio es de 26.6%

## Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

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

Inversión <sup>1</sup>	Categoría	Ubicación	Monto <sup>2</sup>	Metodología de valuación <sup>3</sup>
<b>2T 2014</b>				
Puerto Caoba	Urbanización	Veracruz	No divulgado	Enfoque de mercado
<b>4T 2014</b>				
Ventura	Comercial	Estado de México	No divulgado	Enfoque de ingresos

<sup>1</sup> La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

<sup>2</sup> Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrecienta a lo largo del tiempo

<sup>3</sup> Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

## Metodologías de Valuación Aplicables

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

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 <sup>3</sup>	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> <li>Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables</li> <li>La valuación se basa en precios de mercado observables</li> <li>El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos</li> </ul>
Enfoque de ingresos	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio</li> </ul>
Enfoque de costos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo</li> <li>La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo</li> </ul>

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

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

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

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

## Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
  - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") Topic 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 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

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

## Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/00964 desde el año 2015
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

<sup>1</sup> Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

<sup>2</sup> Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

## Perfil de la Firma

### Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

#### Confirmación de Experiencia

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

#### Confirmación de Independencia

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

## Aviso de Limitación de Responsabilidad

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

## Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

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



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2025

Marzo 2026

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

Artha Desarrolladora

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

Antecedentes de la valuación

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

Conclusión de valor<sup>1</sup>

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente <sup>2</sup>	MXN 4,536.002905
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos <sup>3</sup>	MXN 4,536.002905

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

414 Capital

<sup>1</sup> Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

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

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

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

## Resumen de Valuación

Cifras en MXN

### Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 4,536.00 (cuatro mil quinientos treinta y seis 00/100 MXN)

### Resumen de valuación

Inversiones permanentes	Total
Valor en libros	358,112,661.00
Valor ajustado	358,112,661.00

Patrimonio (IFRS) <sup>1,6</sup>	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	4,536.002905	59,220	268,622,092.04
Valor ajustado	4,536.002905	59,220	268,622,092.04

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente<sup>2</sup> **MXN 4,536.002905**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos<sup>3</sup> **MXN 4,536.002905**

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

Activo		Pasivo	
F Disponibilidades	10,540,505.00	F Obligaciones en op. de bursatilización	1,536,152,789.00
F Inversión en valores disponibles para la venta	158,245.00	F Proveedores	2,894,102.00
A Inversiones permanentes	358,112,661.00		

		Patrimonio	(1,170,235,480.00)
<b>Total activos</b>	<b>368,811,411.00</b>	<b>Total Pasivo y patrimonio</b>	<b>368,811,411.00</b>

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

Inversiones permanentes	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	358,112,661.00	4,536.002905	0.00%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 1)	376,018,294.05	4,757.965631	+4.89%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 1)	340,207,027.95	4,314.040179	-4.89%
Inversiones permanentes (valuación al alza escenario 2)	411,829,560.15	5,201.891084	+14.68%
Inversiones permanentes (valuación a la baja escenario 2)	304,395,761.85	3,870.114726	-14.68%

### Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado <sup>2</sup>	Patrimonio <sup>6</sup>
Trimestre actual	2025.Q4	59,220	4,536.002905	268,622,092.04
Trimestre Previo 1	2025.Q3	59,220	7,266.606379	430,328,429.79
Trimestre Previo 2	2025.Q2	59,220	10,124.316440	599,562,019.58
Trimestre Previo 3	2025.Q1	59,220	12,401.893197	734,440,115.13

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> El total del patrimonio se integra por las obligaciones en operaciones de bursatilización y el patrimonio, la participación de la Serie B en el total del patrimonio es de 73.4%

## Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

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

Inversión <sup>1</sup>	Categoría	Ubicación	Monto <sup>2</sup>	Metodología de valuación <sup>3</sup>
<b>2T 2014</b>				
Puerto Caoba	Urbanización	Veracruz	No divulgado	Enfoque de mercado
<b>4T 2014</b>				
Ventura	Comercial	Estado de México	No divulgado	Enfoque de ingresos

<sup>1</sup> La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

<sup>2</sup> Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrecienta a lo largo del tiempo

<sup>3</sup> Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

## Metodologías de Valuación Aplicables

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

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 <sup>3</sup>	
Enfoque de mercado	<ul style="list-style-type: none"> <li>Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables</li> <li>La valuación se basa en precios de mercado observables</li> <li>El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos</li> </ul>
Enfoque de ingresos	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio</li> </ul>
Enfoque de costos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo</li> <li>La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo</li> </ul>

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

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

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

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

## Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
  - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") Topic 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 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

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

## Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/00964 desde el año 2015
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

<sup>1</sup> Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

<sup>2</sup> Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

## Perfil de la Firma

### Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

#### Confirmación de Experiencia

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

#### Confirmación de Independencia

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

## Aviso de Limitación de Responsabilidad

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

## Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

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

---

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

---

Durante el 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 se devengaron comisiones al Administrador por un importe de \$26,181,654.

---

### Información relevante del periodo [bloque de texto]

---

El proyecto de inversión del Fideicomiso en Ganzi, S. de R. L. de C. V., celebró un contrato para la compraventa de las partes sociales representativas del capital social de dicha subsidiaria, la cual es propietaria del Hotel Grand Hyatt Playa del Carmen Resort. Misma transacción que fue concretada a principios del mes de octubre del 2025.

Clave de Cotización: ARTCK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

---

El vehículo de inversión que mantenía el Fideicomiso en Plaza Comercial Arenal F/2003 celebró un contrato de compraventa por la transmisión y cesión de todos los activos de dicha subsidiaria. Dicha transacción se materializó a finales de septiembre de 2025.

El 9 de mayo de 2025, el vehículo de inversión que mantiene el Fideicomiso en Plaza Comercial Arenal F/2003 celebró un contrato de compraventa por la transmisión y cesión de todos los activos de dicha subsidiaria. El 8 de septiembre de 2025, se celebraron un primer y segundo convenios modificatorios, en los cuales se define el precio de venta y condiciones finales de la misma. El 22 de septiembre de 2025, el Fideicomiso F/2003 realizó la cancelación anticipada del crédito y liquidó el saldo insoluto de la deuda contratada con BBVA Bancomer, S.A.

---

**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 cuarto trimestre de 2025 no se celebró Asamblea Ordinaria de Tenedores.

---

## Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

---

La firma que se designó para realizar la auditoria de la información financiera del fideicomiso por 2024 y 2025 fue KPMG Cárdenas Dosal. S.C. (KPMG), lo anterior en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, de acuerdo con la experiencia y recursos requeridos por el Administrador.

Durante dicho periodo nuestro auditor externo será el C. P. C. Omar Buendía Ruiz, con la finalidad de no afectar la independencia de la participación de los socios anteriores.

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 no se tiene una opinión adicional de un experto independiente referente a los requisitos y características de la operación de la emisora.

---

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

---

No existen partes relacionadas ni conflictos de interés.

---

Clave de Cotización: ARTCK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
<b>Clave de cotización:</b>	ARTCK
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:</b>	2025-12-31
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	4QD
<b>Descripción de la moneda de presentación:</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	Miles de Pesos
<b>Estados financieros del fideicomiso consolidado:</b>	No
<b>Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:</b>	VIGROUP
<b>Número de Fideicomiso:</b>	F00964
<b>Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:</b>	No
<b>Número de Trimestre:</b>	4D
<b>Requiere Presentar Anexo AA:</b>	No
<b>Fecha de opinión sobre los estados financieros:</b>	PENDIENTE

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

**Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:**

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

Clave de Cotización: ARTCK Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

<b>Clave de cotización:</b>	ARTCK
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:</b>	2025-12-31
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	4Q
<b>Descripción de la moneda de presentación:</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	Miles de Pesos
<b>Estados financieros del fideicomiso consolidado:</b>	No
<b>Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:</b>	0
<b>Número de Fideicomiso:</b>	F00964
<b>Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:</b>	No
<b>Número de Trimestre:</b>	4
<b>Requiere Presentar Anexo AA:</b>	No

---

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

---

PENDIENTE

---

---

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

---

PENDIENTE

---

---

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

---

PENDIENTE

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	10,699,000	267,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	10,699,000	267,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	10,699,000	267,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
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	358,113,000	1,035,244,000
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	358,113,000	1,035,244,000
Total de activos	368,812,000	1,035,511,000
<b>Patrimonio y pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos circulantes [sinopsis]</b>		
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
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisión de obligaciones a corto plazo	2,894,000	178,782,000
Total provisiones circulantes	2,894,000	178,782,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,894,000	178,782,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,894,000	178,782,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		

Clave de Cotización: ARTCK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
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
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
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	2,894,000	178,782,000
<b>Patrimonio/Activos netos [sinopsis]</b>		
Patrimonio/activos netos	1,536,153,000	1,744,093,000
Utilidades acumuladas	(887,364,000)	(800,267,000)
Otros resultados integrales acumulados	(282,871,000)	(87,097,000)
Total de la participación controladora	365,918,000	856,729,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	365,918,000	856,729,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	368,812,000	1,035,511,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
<b>Resultado de periodo [resumen]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	90,397,000	16,000	90,390,000	4,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	90,397,000	16,000	90,390,000	4,000
Gastos de administración y mantenimiento	52,300,000	36,245,000	27,611,000	28,778,000
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	38,097,000	(36,229,000)	62,779,000	(28,774,000)
Ingresos financieros	0	0	0	(121,495,000)
Gastos financieros	320,968,000	50,868,000	75,116,000	3,353,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(282,871,000)	(87,097,000)	(12,337,000)	(153,622,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(282,871,000)	(87,097,000)	(12,337,000)	(153,622,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(282,871,000)	(87,097,000)	(12,337,000)	(153,622,000)
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
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 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	(282,871,000)	(87,097,000)	(12,337,000)	(153,622,000)
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
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
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
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	(282,871,000)	(87,097,000)	(12,337,000)	(153,622,000)
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
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 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación [sinopsis]</b>		
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	221,687,000	2,809,000
Derechos de cobro	0	0
Otros cobros por actividades de operación	0	0
<b>Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación [sinopsis]</b>		
Pagos por el suministro de bienes y servicios	0	0
Gastos de mantenimiento y administración	3,315,000	2,889,000
Pagos procedentes de cuentas por pagar	0	0
Gastos Financieros	0	1,000
Pagos por comisión de administración	0	0
Otros pagos por actividades de operación	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	218,372,000	(81,000)
Distribuciones pagadas	207,940,000	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	10,432,000	(81,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
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
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]</b>		

Clave de Cotización: ARTCK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
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	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	10,432,000	(81,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
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	10,432,000	(81,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	267,000	348,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	10,699,000	267,000

**[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]
<b>Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]</b>							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	1,744,093,000	(800,267,000)	(87,097,000)	(87,097,000)	856,729,000	0	856,729,000
<b>Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	(282,871,000)	(282,871,000)	(282,871,000)	0	(282,871,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	(282,871,000)	(282,871,000)	(282,871,000)	0	(282,871,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	(87,097,000)	87,097,000	87,097,000	0	0	0
Distribuciones	207,940,000	0	0	0	207,940,000	0	207,940,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(207,940,000)	(87,097,000)	(195,774,000)	(195,774,000)	(490,811,000)	0	(490,811,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	1,536,153,000	(887,364,000)	(282,871,000)	(282,871,000)	365,918,000	0	365,918,000

**[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]
<b>Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]</b>							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	1,744,093,000	(520,605,000)	(279,662,000)	(279,662,000)	943,826,000	0	943,826,000
<b>Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	(87,097,000)	(87,097,000)	(87,097,000)	0	(87,097,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	(87,097,000)	(87,097,000)	(87,097,000)	0	(87,097,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	(279,662,000)	279,662,000	279,662,000	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	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	0	(279,662,000)	192,565,000	192,565,000	(87,097,000)	0	(87,097,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	1,744,093,000	(800,267,000)	(87,097,000)	(87,097,000)	856,729,000	0	856,729,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	0	0
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	10,699,000	267,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	10,699,000	267,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	10,699,000	267,000
<b>Instrumentos financieros [sinopsis]</b>		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Pagos anticipados	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
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
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]</b>		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Total anticipos no circulantes	0	0
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
<b>Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	358,113,000	1,035,244,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	358,113,000	1,035,244,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
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
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
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
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	0	0

Clave de Cotización: ARTCK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
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
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	(282,871,000)	(87,097,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(282,871,000)	(87,097,000)
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	368,812,000	1,035,511,000
Pasivos	2,894,000	178,782,000
Activos (pasivos) netos	365,918,000	856,729,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	10,699,000	267,000
Pasivos circulantes	2,894,000	178,782,000
Activos (pasivos) circulantes netos	7,805,000	(178,515,000)

## [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	486,000	16,000	479,000	4,000
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	89,911,000	0	89,911,000	0
<b>Total de ingresos</b>	<b>90,397,000</b>	<b>16,000</b>	<b>90,390,000</b>	<b>4,000</b>
<b>Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]</b>				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	49,272,000	33,812,000	25,863,000	26,009,000
Honorarios	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	(1,000)
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	3,028,000	2,433,000	1,748,000	2,770,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	0	0	0	0
<b>Total de gastos de administración y mantenimiento</b>	<b>52,300,000</b>	<b>36,245,000</b>	<b>27,611,000</b>	<b>28,778,000</b>
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	(121,495,000)
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(121,495,000)</b>
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
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	320,932,000	50,867,000	75,080,000	3,352,000
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	36,000	1,000	36,000	1,000
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>320,968,000</b>	<b>50,868,000</b>	<b>75,116,000</b>	<b>3,353,000</b>
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
<b>Total de Impuestos a la utilidad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## [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

##### 1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos se prepararon de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS o IAS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

##### 1. Bases de medición y preparación

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

##### 1. Costo histórico.

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

##### 1. 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, propiedades destinadas al arrendamiento 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:

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

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

3. 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, 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:

1. **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 CBs impone una obligación de pago. IFRS provee una excepción a la clasificación como pasivo (o activos netos) si se cumplen con algunos criterios que son: obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable.

La Administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son entre otras: se entregará un número variable de certificados, con base en el valor razonable de las mismas en la fecha de su emisión, establece condiciones contractuales específicas de entregar efectivo y la existencia de un plazo definido, en este caso la vigencia del fideicomiso emisor, y ha determinado que la clasificación apropiada de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivo, representa la realidad económica de la emisión de los CBs, los cuales se muestran en el estado de situación financiera.

1. **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 no se consolida y se valúa a valor razonable con cambios en el estado de resultados (FVTPL).

**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.

1. **Valores razonables** - Algunas Normas Internacionales de Información Financieras (IFRS o NIIF) requieren y permiten a las entidades a medir y revelar el valor razonable de los activos, pasivos y sus instrumentos de capital. 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. Cuando el precio por un elemento no sea observable en el mercado, el Fideicomiso estima un valor razonable mediante algunas técnicas de valuación. El Fideicomiso revela los valores razonables de las inversiones en subsidiarias, propiedades destinadas al arrendamiento y algunos instrumentos financieros.

---

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

---

Clave de Cotización: ARTCK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

---

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

---

<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
<b>Clave de cotización:</b>	ARTCK
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:</b>	2025-12-31
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	4Q
<b>Descripción de la moneda de presentación:</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	Miles de Pesos
<b>Estados financieros del fideicomiso consolidado:</b>	No
<b>Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:</b>	0
<b>Número de Fideicomiso:</b>	F00964
<b>Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:</b>	No
<b>Número de Trimestre:</b>	4
<b>Requiere Presentar Anexo AA:</b>	No

---

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

---

0

## **[800600] Notas - Lista de políticas contables**

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

---

0

---

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta  
[bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio,  
restauración y rehabilitación [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen  
de contratos de seguro [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

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

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

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

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para distribuciones [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### **Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### **Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento  
[bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de  
texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

## Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

## Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

## Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

## Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

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

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]**

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos  
[bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para el patrimonio [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros  
[bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo  
de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de  
transacción [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

### Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

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

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas  
[bloque de texto]**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

---

**Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados  
financieros [bloque de texto]**

---

---

Clave de Cotización: **ARTCK** Trimestre: **4D** Año: **2025** Moneda: **MXN**

---

Véase el apartado "[800600] Notas - Lista de políticas contables" que contiene las políticas contables del Fideicomiso.

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

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

---

De acuerdo a lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de los saldos anuales, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridas durante el periodo comprendido Al 31 de diciembre de 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 07 de mayo de 2026

**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/00964 ARTCK 13 y 13-2 en el cual Banco Multiva, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, (derechohabiente de CI Banco, 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 **Cuatro Trimestre Dictaminado**, es decir, al **31 de diciembre 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/00964.

**Directora de Operaciones**  
Marisol Barrios Retureta

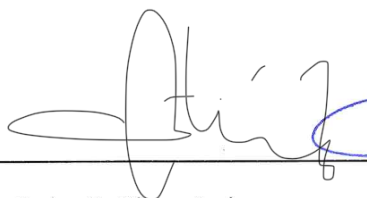
**Subdirectora de Contabilidad y**  
**Facturación y Cobranza**  
Maria Leonor Cruz Quintana

Ciudad de México a 26 de mayo de 2026.

El director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, al calce de la leyenda siguiente:

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora 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”.

Reporte relativo al Cuarto Trimestre 2025 Dictaminado  
F/000964  
ARTCK13 / ARTCK13-2

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos Gutiérrez Andreassen'.

Carlos Gutiérrez Andreassen

Director General

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'José Luis Sierra Arce'.

José Luis Sierra Arce

Director de Finanzas

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Pablo Martínez Velasco'.

Juan Pablo Martínez Velasco

Director Jurídico

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