

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
ARTCK/F00964	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	2025

[100000] Identificación e información general acerca de la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad

Información general

Informe de Sostenibilidad y Clima

Tipos de Instrumento

Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo (CKDs)

Clave de cotización

ARTCK

Información del Fideicomiso

Logotipo de la institución fiduciaria



Denominación de la institución fiduciaria

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

Logotipo del fideicomitente



Denominación del fideicomitente

ARTHA CAPITAL

Denominación del administrador del patrimonio del fideicomiso

ARTHA DESARROLLADORA

Número de fideicomiso

F00964

Año de reporte

2025

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
ARTCK/F00964	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	2025

[100001] Métricas requeridas por una Norma NIIF u otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades

Métricas requeridas por una Norma NIIF u otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades

No hay métricas definidas por la entidad

No hay métricas definidas por la entidad

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
ARTCK/F00964	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	2025

[100002] Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima

Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima que podría esperarse razonablemente que afecten a las perspectivas de la Emisora

No se han reportado riesgos ni oportunidades relacionados con la sostenibilidad y/o el clima

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
ARTCK/F00964	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	2025

[100003] Definición de objetivos relacionados con la sostenibilidad y el clima

Objetivos

No se han reportado objetivos relacionados con la sostenibilidad y/o el clima

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
ARTCK/F00964	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	2025

[200000] Requerimientos generales de información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad y el clima

Esta sección ha sido dejada en blanco

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
ARTCK/F00964	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	2025

[210000] Información a revelar relacionada con el clima

Esta sección ha sido dejada en blanco

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
ARTCK/F00964	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	2025

[830600] Métricas de la industria - Infraestructura - Servicios inmobiliarios (IF-RS)

Esta sección ha sido dejada en blanco

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
ARTCK/F00964	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	2025

Anexos [resumen]

Información adicional

(Adjunto)

(Vacio)

Notas de pie de página

Información adicional

F0964 / ARTCK - CUESTIONARIO BMV

[100100] Cuestionario Ambiental

3.1 Descripción del cómo se contemplan y/o miden los riesgos ambientales como parte del proceso de evaluación de riesgos de la organización

Como parte de su marco de administración de riesgos, el Fideicomiso incorpora la evaluación de riesgos ambientales, particularmente aquellos asociados al cambio climático, considerando tanto riesgos físicos como riesgos de transición que puedan afectar el desempeño financiero, operativo y la valuación de los activos que integran su portafolio inmobiliario.

La identificación de riesgos considera información financiera y operativa proporcionada por el Administrador y por las administraciones de los proyectos, incluyendo indicadores relacionados con mantenimiento, consumo energético, operación de sistemas críticos, disponibilidad de agua y eventos climatológicos que pudieran afectar la continuidad operativa de los inmuebles.

Los riesgos son evaluados considerando su probabilidad de ocurrencia, impacto potencial y horizonte temporal, clasificándolos como riesgos físicos agudos, riesgos físicos crónicos y riesgos de transición. Para ello se utilizan, entre otras fuentes, el Atlas Nacional de Riesgos del CENAPRED, información meteorológica, estudios sectoriales y las recomendaciones contenidas en las NIIF S1 y NIIF S2.

El Comité Técnico supervisa periódicamente los principales riesgos identificados mediante la información presentada por el Administrador, con el propósito de incorporar gradualmente los riesgos climáticos dentro del proceso integral de toma de decisiones, asignación de capital y administración del portafolio. Como parte del proceso de mejora continua, durante los siguientes ejercicios se fortalecerá la incorporación de análisis de escenarios climáticos y metodologías cuantitativas para la medición del impacto financiero derivado de dichos riesgos.

22.1 Revelación de la cantidad de otro tipo de emisiones generadas en cantidades significativas por el tipo de actividades desarrolladas (por ejemplo: SAO, NOX, SOX)

Derivado de la naturaleza del Fideicomiso, cuya actividad consiste en la inversión y administración de activos inmobiliarios a través de vehículos de inversión administrados por terceros, durante el ejercicio reportado no se identificaron emisiones significativas de sustancias agotadoras de la capa de ozono (SAO), óxidos de nitrógeno (NOx), óxidos de azufre (SOx) u otros contaminantes atmosféricos distintos de los gases de efecto invernadero que requirieran ser cuantificados o revelados.

El proceso de implementación de las NIIF S1 y NIIF S2 se ha enfocado prioritariamente en la identificación y evaluación de riesgos climáticos y en el desarrollo gradual de métricas ambientales aplicables al portafolio inmobiliario. Como parte de este proceso de implementación de las NIIF S1 y S2, se continuará robusteciendo la recolección y monitoreo de indicadores conforme madure el sistema ASG.

30.1 Descripción de los programas o actividades de la organización que instruyen a la comunidad interna y/o externa acerca del cuidado y uso de suelo o biodiversidad

Durante el ejercicio reportado el Fideicomiso no implementó programas específicos dirigidos a la capacitación o sensibilización de la comunidad interna o externa en materia de conservación del suelo o biodiversidad.

No obstante, dentro del proceso de desarrollo y administración de los proyectos inmobiliarios se consideran las disposiciones ambientales aplicables, incluyendo, cuando corresponda, las autorizaciones, manifestaciones de impacto ambiental, permisos y condicionantes emitidas por las autoridades competentes.

Como parte de la implementación y robustecimiento de la estrategia ASG, el Fideicomiso evaluará la incorporación gradual de iniciativas ambientales que contribuyan a una mejor gestión del capital natural y de los recursos asociados a sus inversiones.

32.1 Descripción de las estrategias de eficiencia energética de la organización para la mejora de sus procesos operativos o de producción

La estrategia de eficiencia energética del Fideicomiso se orienta a promover la mejora continua del desempeño ambiental de los activos inmobiliarios que integran su portafolio, privilegiando la incorporación gradual de tecnologías que permitan reducir consumos energéticos, incrementar la eficiencia operativa y fortalecer la resiliencia de los inmuebles frente a los efectos del cambio climático.

Entre las principales medidas analizadas se encuentran la modernización de sistemas de climatización, sustitución de iluminación convencional por tecnología LED, mejoras en aislamiento térmico, incorporación de paneles solares, optimización de sistemas eléctricos y evaluación de infraestructura para captación y aprovechamiento de agua.

Asimismo, el Administrador da seguimiento al comportamiento de los principales indicadores operativos de los inmuebles para identificar oportunidades de mejora en el desempeño energético y priorizar inversiones que contribuyan a reducir costos de operación, mejorar la competitividad de los activos y preservar su valor en el largo plazo.

Como parte del proceso de implementación de las NIIF S1 y NIIF S2, durante los siguientes ejercicios se continuará fortaleciendo la recopilación de indicadores de desempeño energético y la incorporación de métricas sectoriales consistentes con los estándares internacionales aplicables.

41.1 Revelación de las políticas de la organización enfocadas a mejorar el manejo de residuos

La operación del Fideicomiso se realiza a través de vehículos de inversión y administradores especializados, por lo que las actividades relacionadas con la generación y manejo de residuos corresponden principalmente a la operación de los proyectos inmobiliarios.

En el desarrollo de los proyectos se procura el cumplimiento de la legislación ambiental aplicable. Como parte de la implementación de la NIIF S1 y S2, el Fideicomiso continuará evaluando la incorporación de políticas e indicadores que permitan mejorar la gestión de residuos dentro de los activos que integran su portafolio.

45.1 Revelación de la forma en que ha impactado la tecnología adquirida en los últimos tres años a los objetivos ambientales de la organización

Durante los últimos tres años, el Fideicomiso evaluó la incorporación de tecnologías que contribuyen a mejorar el desempeño ambiental de los activos inmobiliarios que integran su portafolio.

Dentro de las tecnologías consideradas destacan la modernización de sistemas de climatización, iluminación de alta eficiencia, paneles solares, mejoras en aislamiento térmico y otras soluciones orientadas a reducir el consumo energético y fortalecer la adaptación de los inmuebles frente a riesgos climáticos.

Adicionalmente, como parte de la implementación de las NIIF S1 y NIIF S2, el Fideicomiso continuará impulsando el fortalecimiento de los procesos de recopilación y análisis de información ambiental, permitiendo incorporar gradualmente criterios climáticos dentro de la toma de decisiones de las inversiones que conforman su portafolio.

[100200] Cuestionario de Capital Social

1.1 Revelación de los alcances, objetivos e indicadores de la política y/o estrategia social como parte de sus objetivos ASG

El Fideicomiso comenzó durante 2026, con la implementación gradual de su estrategia ASG mediante la adopción de las Normas Internacionales de Información sobre Sostenibilidad (NIIF S1 y NIIF S2), bajo un enfoque de "clima primero", priorizando inicialmente la integración de riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático.

Considerando la naturaleza del Fideicomiso como vehículo de inversión inmobiliaria, cuya operación se realiza a través del Administrador y de los Vehículos de Inversión, la estrategia ASG contempla el fortalecimiento gradual de aspectos sociales dentro de los procesos de inversión, administración de proyectos y gobierno corporativo.

Entre los principales objetivos se encuentran fortalecer la gestión integral de riesgos ASG, incorporar criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones de inversión, mejorar la transparencia hacia los inversionistas y desarrollar indicadores que permitan evaluar progresivamente el desempeño ambiental, social y de gobernanza del portafolio inmobiliario.

Como parte de esta implementación, se desarrollarán indicadores específicos que permitan medir el avance de la estrategia social.

1.2 Revelación de la estrategia corporativa general alineada a los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU

La estrategia corporativa del Fideicomiso busca generar valor sostenible mediante inversiones responsables en activos inmobiliarios, fortaleciendo progresivamente la incorporación de criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo dentro de los procesos de inversión y administración del portafolio.

Si bien durante el ejercicio reportado no se estableció una alineación formal con cada uno de los diecisiete Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, el proceso de implementación de las NIIF S1 y NIIF S2 incorpora principios consistentes con dichos objetivos, particularmente en materia de resiliencia climática, administración responsable de activos, fortalecimiento del gobierno corporativo, transparencia y gestión de riesgos.

Como parte del proceso de maduración de la estrategia ASG, el Fideicomiso evaluará la incorporación gradual de referencias específicas a los Objetivos de Desarrollo Sostenible que resulten materiales para sus operaciones e inversiones.

2.1 Revelación del proceso para evaluar y/o medir los riesgos sociales

Considerando que el Fideicomiso no cuenta con personal operativo propio y desarrolla sus actividades mediante vehículos de inversión especializados, los riesgos sociales son evaluados principalmente a través del monitoreo y supervisión de los diferentes proyectos, el seguimiento permanente al cumplimiento regulatorio, y la administración de riesgos que puedan afectar a inversionistas, proveedores y demás grupos de interés.

El Administrador presenta periódicamente al Comité Técnico información financiera, operativa y de riesgos que permite identificar oportunamente eventos relevantes que pudieran afectar la continuidad operativa o el valor de las inversiones (proyectos).

Como parte de la implementación de la estrategia ASG, el Fideicomiso fortalecerá la incorporación de metodologías específicas para la identificación y evaluación de riesgos sociales aplicables.

4.1 Revelación de la frecuencia con la que se imparte la formación sobre riesgos sociales a la alta dirección y miembros del Consejo de Administración

El Comité Técnico mantiene un proceso permanente de supervisión mediante sesiones ordinarias que se llevan a cabo de forma trimestral y sesiones extraordinarias en las que el Administrador presenta información relacionada con la operación del portafolio, cumplimiento regulatorio, riesgos relevantes y desempeño de las inversiones.

Como parte del proceso de adopción de las NIIF S1 y NIIF S2, el Fideicomiso continuará fortaleciendo la capacitación de los órganos de gobierno en materia ASG, incorporando gradualmente temas relacionados con riesgos ambientales, sociales y de gobierno corporativo conforme avance la implementación de la estrategia de sostenibilidad.

7.1 Revelación de las alianzas con cámaras, organismos, empresas, organizaciones, entre otros, para impulsar los objetivos sociales de la organización

Por su naturaleza, el Fideicomiso no mantiene alianzas con cámaras, organismos, empresas, organizaciones, entre otros, para impulsar los objetivos sociales de la organización.

34.1 Revelación de las políticas de diversidad de género que impulsa la organización

El Fideicomiso ni el Administrador del Fideicomiso cuentan con personal propio.

Como parte de la implementación de las NIIF S1 y NIIF S2, el Fideicomiso evaluará la incorporación de indicadores relacionados con diversidad e inclusión que resulten aplicables para sus actividades, los proyectos en los que invierte y sus órganos de gobierno.

57.1 Revelación de informe de salud, seguridad e indicadores de gestión como ausentismo, accidentes leves y fatalidades

El Fideicomiso y el Administrador del Fideicomiso, no cuentan con personal propio, por lo que no se generan directamente indicadores corporativos de ausentismo, accidentes de trabajo o fatalidades.

No obstante, como parte de la implementación de la NIIF S1 y NIIF S2 y el monitoreo de proyectos en los que invierte el Fideicomiso, se contempla la evaluación de incorporación de indicadores relacionados con asuntos de gestión del personal.

58.1 Revelación de los indicadores de salud y seguridad con los que cuenta la organización

El Fideicomiso y el Administrador del Fideicomiso, no cuentan con personal propio, por lo que no se generan directamente indicadores corporativos de salud y seguridad.

No obstante, como parte de la implementación de la NIIF S1 y NIIF S2 y el monitoreo de proyectos en los que invierte el Fideicomiso, se contempla la evaluación de incorporación de indicadores relacionados con asuntos de gestión del personal.

103.1 Divulgación de las políticas, protocolos, normas o programas de seguridad, salud e higiene implementados por la organización

El Fideicomiso y el Administrador del Fideicomiso, no cuentan con personal propio, por lo que no se tienen políticas, protocolos, normas o programas de seguridad, salud e higiene, implementado por el Fideicomiso.

No obstante, como parte de la implementación de la NIIF S1 y NIIF S2 y el monitoreo de proyectos en los que invierte el Fideicomiso, se contempla la evaluación de incorporación de indicadores relacionados con asuntos de gestión del personal.

[100300] Cuestionario de Gobernanza

7.1 Organismos que promueven prácticas éticas de normas internacionales a los que pertenece la organización

El Fideicomiso desarrolla sus actividades de conformidad con el marco normativo y regulatorio aplicable a las emisoras de valores en México. El Fideicomiso no forma parte de ningún organismo que promueva prácticas éticas de normas internacionales. El Fideicomiso se encuentra en proceso de implementación de las Normas Internacionales de Información sobre Sostenibilidad y mediante las cuales espera continuar el reforzamiento de sus prácticas de gobierno corporativo.

11.1 Revelación del organigrama de la organización, incluido el encargado de la política ASG

De conformidad con el contrato del Fideicomiso, la estructura de gobierno se integra por la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador, quienes ejercen las funciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la legislación aplicable.

El Comité Técnico constituye el máximo órgano de supervisión del patrimonio del Fideicomiso y tiene a su cargo la aprobación de inversiones, desinversiones, lineamientos estratégicos, administración de riesgos, supervisión financiera, decisiones relevantes, entre otras.

La implementación de la estrategia ASG se encontrará bajo la supervisión del Comité Técnico y será ejecutada por la Dirección de Contraloría y Finanzas del Administrador como parte del proceso de adopción gradual de las NIIF S1 y NIIF S2, incorporando progresivamente criterios de sostenibilidad dentro de la administración del portafolio inmobiliario remanente en el Fideicomiso, considerando que este se encuentra en proceso de desinversión.

11.2 La organización planea adoptar una política ASG, marco de tiempo y responsable de la implementación

Sí. Durante el ejercicio 2026, el Fideicomiso inició la implementación de una estrategia ASG alineada con las NIIF S1 y NIIF S2 mediante un enfoque gradual de adopción.

Como parte del plan de implementación que se ha establecido, en el corto plazo se fortalecerá la integración de criterios ASG dentro de los procesos de inversión y administración de proyectos, recursos humanos, divulgación de información relacionada con sostenibilidad y seguimiento por parte del Comité Técnico.

La ejecución corresponde a la Dirección de Contraloría y Finanzas del Administrador del Fideicomiso, bajo la supervisión del Comité Técnico del Fideicomiso.

11.3 Revelación de la razón para no adoptar una política ASG

No aplicable.

El Fideicomiso se encuentra implementando de forma gradual a partir de 2026, una estrategia ASG, de conformidad con lo establecido por las NIIF S1 y NIIF S2.

12.2 La organización evalúa el progreso y cumplimiento de metas de la política ASG

Durante la etapa inicial de implementación de las NIIF S1 y NIIF S2, se ha trabajado en la identificación de riesgos climáticos y del sistema de divulgación. Como parte de la implementación de las NIIF S1 y NIIF S2, se establecerán objetivos e indicadores específicos que permitan al Comité Técnico del Fideicomiso evaluar el progreso y cumplimiento de la implementación de éstas.

12.3 La organización mide el desempeño del responsable de la estrategia ASG

Como parte de la implementación de las NIIF S1 Y NIIF S2, se establecerán indicadores que midan el desempeño de la Dirección de Contraloría y Finanzas respecto de los avances en la implementación de la estrategia ASG, los cuales serán presentados al Comité Técnico del Fideicomiso.

13.2 Revelación del reporte de sostenibilidad y/o informe integrado

El Fideicomiso emitió por primera vez durante 2026 un Reporte de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, preparado conforme a las NIIF S1 y NIIF S2, complementando la información financiera y corporativo contenida en los estados financieros auditados del Fideicomiso. Dicho reporte fue preparado considerando los lineamientos establecidos para estos efectos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

El reporte de sostenibilidad incorpora la siguiente información: a) general, b) gobernanza, c) estrategia ASG, d) gestión de riesgos, e) métricas y objetivos y f) elementos en los que se encuentra trabajando el Fideicomiso para futuros reportes.

13.3 Revelación del marco de referencia en el que se basa el reporte de sostenibilidad y/o informe integrado

El Reporte de Sostenibilidad del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, fue preparado considerando principalmente la siguiente normativa:

- Norma Internacional de Información sobre Sostenibilidad NIIF S1.
- Norma Internacional de Información sobre Sostenibilidad NIIF S2.
- Estándares sectoriales SASB para Real Estate.
- Disposiciones emitidas por la CNBV aplicables a emisoras de valores.
- Referencias técnicas emitidas por el International Sustainability Standards Board (ISSB).

16.1 Revelación de la estrategia para identificar, corregir o prevenir riesgos o controversias relacionados a temas ASG

Como parte de la implementación de las NIIF S1 y NIIF S2, que se encuentra llevando a cabo el Fideicomiso se terminará de establecer y documentar la estrategia para identificar, corregir o prevenir riesgos o controversias relacionados a temas ASG.

La estrategia contempla la identificación, evaluación, seguimiento y mitigación de riesgos que puedan afectar el patrimonio del Fideicomiso, incorporando gradualmente riesgos ambientales, particularmente aquellos relacionados con el cambio climático, así como mecanismos de supervisión, mantenimiento preventivo, seguros, protocolos de emergencia y seguimiento periódico de indicadores operativos.

17.1 Revelación de las iniciativas nacionales o internacionales con connotación ambiental y/o social

Como parte de la implementación de su estrategia ASG, el Fideicomiso se encuentra en proceso de implementación de estándares internacionales, entre ellos las NIIF S1, NIIF S2, los estándares SASB y otras metodologías, con el objetivo de fortalecer la medición de emisiones financiadas.

Asimismo, considera referencias técnicas emitidas por organismos gubernamentales, cómo el CENAPRED y otros organismos especializados para la evaluación de riesgos físicos derivados del cambio climático.

21.1 Revelación del análisis, estudio, lista o matriz con la identificación de los temas materiales

El proceso de materialidad desarrollado durante 2025 identifica como prioritarios los riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático que pueden afectar la generación de valor del portafolio inmobiliario.

La evaluación considera riesgos físicos agudos, riesgos físicos crónicos y riesgos de transición, analizando su probabilidad de ocurrencia, impacto financiero y horizonte temporal para cada uno de los activos relevantes del Fideicomiso.

Los resultados constituyen la base para el fortalecimiento gradual de la estrategia ASG y de la administración integral de riesgos.

23.1 Revelación del compromiso público con objetivos de desarrollo sostenible

El Fideicomiso mantiene el compromiso de fortalecer aspectos relacionados con sostenibilidad de sus inversiones mediante la implementación de estándares internacionales de divulgación ASG y la incorporación de criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo dentro de sus procesos operativos y de administración.

31.1 Revelación de la política pública para mitigar primas de contratación con blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual

El Fideicomiso no mantiene políticas específicas relacionadas con blindajes contractuales derivados de terminaciones anticipadas de relaciones contractuales con proveedores y terceros.

32.1 Revelación de la razón por la que la organización no brinda acceso al público inversionista a proponer puntos a votar en las asambleas generales de accionistas o tenedores

Los derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, así como el funcionamiento de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, se encuentran regulados por el Contrato de Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables. Los mecanismos de convocatoria, participación y

ejercicio de derechos se sujetan al marco jurídico y contractual que regula la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

33.1 Revelación de las políticas para mitigar acuerdos, paquetes de indemnización o contratos blindados con personal clave

El Fideicomiso y el Administrador del Fideicomiso no cuentan con personal propio, por lo que no existen políticas para mitigar acuerdos, paquetes de indemnización o contratos blindados con personal clave que se deban revelar.

34.1 Revelación de las cláusulas de recuperación contractual estrictas dentro de sus políticas

El marco contractual del Fideicomiso no contempla cláusulas específicas de recuperación contractual que deban ser reveladas.

47.1 Revelación del máximo número de años que un consejero tiene permitido permanecer en el Comité

La integración, designación y permanencia de los miembros del Comité Técnico se rige por el Contrato de Fideicomiso y la normativa aplicable. No se establece un número máximo de años de permanencia para los integrantes del Comité Técnico, permaneciendo en funciones conforme a los mecanismos de designación, sustitución y remoción previstos en el propio Contrato de Fideicomiso.

50.1 Revelación del dictamen de controversias en estados financieros revelados por un auditor externo en los últimos cinco años

Los estados financieros del Fideicomiso de los últimos cinco años fueron auditados por los auditores externos de KPMG Cárdenas Dosal, S.C., quienes han emitido opiniones no modificadas (sin salvedades) sobre los estados financieros del Fideicomiso.

51.2 Revelación del proceso de comunicación externa de controversias, mala conducta, sanciones, incidentes o acciones

La comunicación al público inversionista se realiza conforme a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, mediante la divulgación de eventos relevantes, reportes periódicos, reportes anuales y demás información requerida por las autoridades regulatorias y la Bolsa Mexicana de Valores.

52.1 Revelación de la actividad para medir o cuantificar los daños derivados de controversias

Como parte de la implementación de las NIIF S1 y NIIF S2, que se encuentra llevando a cabo el Fideicomiso se establecerán y documentarán las políticas para identificar, medir y cuantificar daños derivados de controversias relacionados a temas ASG.

53.1 Revelación de la actividad para comunicar y dar seguimiento a los riesgos y controversias ASG al consejo de administración

Como parte de la implementación de las NIIF S1 y S2, se establecerán los mecanismos de comunicación, seguimiento a riesgos y controversias ASG al Comité Técnico, incluyendo la naturaleza y frecuencia de dichas comunicaciones.

54.1 Tipos de controversias, siniestros o desastres incluidos en los protocolos

Como parte de la implementación de las NIIF S1 y S2, para efectos de los protocolos operativos, se documentarán los tipos de fenómenos y eventos (ej. hidrometeorológicos) que puedan afectar la continuidad operativa de los activos, incluyendo huracanes, inundaciones, tormentas tropicales, tormentas eléctricas, granizadas, variabilidad hídrica, fallas de infraestructura crítica y otros eventos asociados al cambio climático.

55.1 Proceso para comunicar y dar seguimiento a incidentes ASG

Como parte de la implementación de las NIIF S1 y S2, se establecerán los mecanismos de comunicación, seguimiento a riesgos y controversias ASG al Comité Técnico, incluyendo la naturaleza y frecuencia de dichas comunicaciones.

56.1 Cobertura ante posibles daños, desastres o siniestros

Como parte de la administración de riesgos, el portafolio de proyectos del Fideicomiso cuenta con esquemas de aseguramiento para proteger los activos frente a riesgos relevantes, incluyendo fenómenos naturales y otros eventos que puedan afectar la continuidad operativa de los proyectos.

Como parte de la implementación de las NIIF S1 y S2, se establecerán los mecanismos de evaluación de la de dichas coberturas de forma periódica y su comunicación a los órganos de gobierno.

57.2 Revelación de los procesos de prevención y/o mitigación a los riesgos expuestos

Entre las principales medidas de mitigación implementadas destacan las siguientes:

- Mantenimiento preventivo y correctivo de los activos
- Protocolos de atención de emergencias
- Contratación de seguros
- Seguimiento periódico por parte del Administrador
- Supervisión del Comité Técnico
- Incorporación gradual de criterios climáticos dentro del proceso de inversión
- Fortalecimiento continuo de la administración integral de riesgos

59.1 Revelación del número y estado actual por incidentes ocurridos por fraude, corrupción y/o sobornos en los últimos tres años fiscales

Durante el periodo reportado no se revelan incidentes materiales relacionados con fraude, corrupción o soborno que hayan afectado al Fideicomiso o que hubieran requerido de divulgación al público inversionista conforme a la normativa aplicable.

61.1 Revelación de las políticas, programas, iniciativas o proyectos para disminuir el riesgo reputacional de la organización

El Fideicomiso fortalece continuamente su gobierno corporativo mediante la adopción de estándares internacionales (ej. sostenibilidad), una adecuada administración de riesgos, procesos de divulgación transparentes, auditoría externa independiente, supervisión permanente por parte del Comité Técnico y mecanismos de control establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Todas estas acciones contribuyen a preservar la confianza del público inversionista y a reducir el riesgo reputacional asociado a la administración del patrimonio del Fideicomiso.

64.1 Revelación de las políticas para proteger los intereses de accionistas minoritarios ante accionistas de mayor tenencia

El Contrato de Fideicomiso establece diversos mecanismos de protección para los Tenedores, incluyendo derechos de participación en las Asambleas de Tenedores, representación a través del Representante Común, facultades del Comité Técnico y reglas de aprobación para determinadas decisiones relevantes, procurando un tratamiento equitativo conforme a la legislación aplicable.

65.1 Revelación de los mecanismos contractuales que previenen el cambio de control sin autorización de sus órganos de gobierno

El Contrato de Fideicomiso contempla mecanismos de autorización y supervisión para determinadas operaciones relevantes, así como eventos de sustitución del Administrador y facultades del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores, lo que contribuye a prevenir modificaciones relevantes en la administración o control del patrimonio sin la intervención de los órganos de gobierno competentes.

66.1 Revelación del plan de derechos para los accionistas para adquirir acciones

Por tratarse de un Fideicomiso Emisor de Certificados de Capital de Desarrollo, no existen planes de derechos para la adquisición de acciones equivalentes a los utilizados por sociedades mercantiles.

Los derechos de los inversionistas se encuentran regulados por el Contrato de Fideicomiso, los títulos representativos de los Certificados Bursátiles y la legislación aplicable, incluyendo los mecanismos relativos a llamadas de capital, distribuciones, participación en Asambleas de Tenedores y demás derechos previstos para este tipo de instrumentos.



2025

Reporte de
Sostenibilidad

Tabla de contenido

1.1 Descripción de la entidad	3
1.2 Límites organizacionales del reporte	3
1.3 Detalle de la participación del Fideicomiso en cada proyecto	3
1.4 Declaración de cumplimiento.....	4
1.5 Adopción por Primera Vez y Disposiciones Transitorias.....	5
1.6 Omisiones	6
1.7 Horizontes Temporales para la Evaluación	6
1.8 Juicios e Incertidumbres.....	6
1.9 Periodo, Entidad y Moneda de Presentación.....	7
1.10 Conexión con los estados Financieros.....	7
1.11 Conexión con otros reportes.....	7
2. Gobernanza.....	8
2.1 Órgano de gobernanza o persona responsable de la supervisión.....	8
2.2 Forma y frecuencia en que el órgano de gobernanza es informado	11
2.3 Papel de la gerencia y posición o comité y procedimientos para supervisar dicha posición o Comité.....	12
Primera línea de defensa	13
Segunda línea de defensa	13
2.4 Controles y procedimientos de la gerencia.....	13
2.5 Política de remuneración	15
Integración futura de criterios climáticos	16
3. Estrategia.....	17
3.1 Contexto general del portafolio de inversiones.....	17
3.1.1 Aguas arriba	17
3.1.2 Operación directa.....	17
3.1.3 Aguas abajo.....	18
3.2 Materialidad e importancia relativa	18
3.3 Identificación Cualitativa de Riesgos y Oportunidades Relacionados con el Clima	19
3.3.1 Metodología de identificación de riesgos climáticos físicos	20

3.3.2	Activo: Puerto Caoba	20
	Exposición climática	20
	Riesgos físicos agudos (corto plazo).....	20
	Riesgos físicos crónicos (largo plazo)	21
	Riesgos de transición (mediano plazo).....	21
	Oportunidades climáticas.....	21
	Impacto financiero potencial en Puerto Caoba	22
3.3.3	Activo: Paseo Ventura.....	22
	Exposición climática y fuentes de información.....	22
	Riesgos físicos agudos (corto plazo).....	22
	Riesgos físicos crónicos (largo plazo)	22
	Riesgos de transición (mediano plazo).....	23
	Oportunidades climáticas.....	23
	Impacto financiero potencial en Paseo Ventura.....	23
	Conclusión integrada por activo.....	24
3.4	Impacto en el Modelo de Negocio y Estrategia.....	24
3.4.1	Impacto en Costos Operativos (OPEX).....	25
3.4.2	Impacto en Inversión de Capital (CAPEX)	26
3.4.3	Posición Financiera y Flujos de Efectivo.....	26
3.4.4	Asegurabilidad	26
4.	Gestión de riesgos	27
4.1	Procesos y políticas para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos	27
4.1.1	Identificación a través de Reportes Operativos	27
4.1.2	Evaluación de Materialidad Financiera	28
4.1.3	Gestión Vía Transferencia y Mantenimiento	28
4.1.4	Priorización	29
4.1.5	Uso de análisis de escenarios para identificar riesgos	29
4.2	Forma de evaluar la naturaleza, probabilidad y magnitud de los efectos de estos riesgos.....	29
5.	Métricas y objetivos	30
5.1	Metodología para métricas y objetivos	30
5.2.1	Emisiones de Alcance 1 y 2 (Operativas del Fideicomiso)	31
5.4	Métricas sectoriales.....	32
5.5	Otras métricas intersectoriales	32
6	Elementos a desarrollar en Reportes Futuros.....	32

1.1 Descripción de la entidad

El Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/00964 es un vehículo de inversión de capital privado constituido el 8 de octubre de 2013, con claves de pizarra **ARTCK 13** y **ARTCK 13-2**. Su objetivo es desarrollar, adquirir, comercializar y operar inmuebles destinados a usos comercial, de oficinas, industrial y mixto dentro de la República Mexicana, conforme a las finalidades establecidas en su Prospecto de Colocación.

Los recursos del Fideicomiso son administrados por **Artha Desarrolladora**, quien ejecuta las inversiones a través de Vehículos de Inversión. La institución fiduciaria es **Banco Multiva, S.A.**, responsable de la administración jurídica y operativa del patrimonio fiduciario. El **Comité Técnico** funge como órgano de dirección y decisión del Fideicomiso.

El Fideicomiso no cuenta con personal propio; todas las actividades operativas, técnicas y administrativas se realizan a través de la Fiduciaria, el Administrador y los Vehículos de Inversión.

1.2 Límites organizacionales del reporte

El reporte incluye la información de todas las entidades que conforman el Fideicomiso F/00964 durante el periodo de reporte. Los límites organizacionales coinciden con las entidades reportadas en los estados financieros, asegurando consistencia en alcance y cobertura.

1.3 Detalle de la participación del Fideicomiso en cada proyecto

El Fideicomiso participa en los proyectos inmobiliarios a través de Vehículos de Inversión controlados y administrados por Artha Controladora III¹. La estructura de propiedad se utiliza para determinar la materialidad financiera de los proyectos incluidos en el reporte, considerando:

- Porcentaje de participación.
- Relevancia financiera.
- Etapa de maduración del activo.
- Contribución al flujo operativo del portafolio.

¹ El Fideicomiso F/00964 participó originalmente en **siete proyectos de inversión** a través de distintas sociedades de proyecto. Sin embargo, conforme a los **estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025**, cinco de estos proyectos **ya fueron desinvertidos** durante el ejercicio (incluyendo Hotel Grand Hyatt Playa del Carmen Resort y Plaza Comercial Arenal F/2003), por lo que **no generan exposición climática operativa** ni forman parte del portafolio activo para efectos de la NIIF S2.

Tabla 1. Participación de proyectos inmobiliarios del Fideicomiso²

Proyecto	Ubicación	Tipo de activo	Vehículo de Inversión	Participación del Fideicomiso	Relevancia financiera	(%)
Puerto Caoba	Veracruz, Veracruz	Desarrollo inmobiliario de usos mixtos (retail + servicios)	Vehículo de Inversión administrado por Artha Controladora III	Participación indirecta a través del vehículo	Activo material por su contribución al portafolio y su exposición a riesgos físicos costeros	56%
Paseo Ventura	Ecatepec de Morelos, Estado de México	Centro comercial regional			Activo material por su generación de ingresos y su exposición a riesgos urbanos e hidrometeorológicos	44%

Únicamente los proyectos **Puerto Caoba** y **Paseo Ventura** permanecen como **proyectos activos durante el período de reporte**, representando el **100% del portafolio**, por lo que representan una muestra material para el análisis de riesgos climáticos. Cabe destacar que se excluye la sociedad controladora del total de activos del Fideicomiso al no implicar operación física ni presentar riesgos climáticos directos que comprometan el análisis necesario para la elaboración de este reporte.

1.4 Declaración de cumplimiento

El presente reporte del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo identificado bajo el número F/00964, en adelante el “Fideicomiso”, está elaborando su primer reporte de sostenibilidad conforme a las NIIF S1 y S2, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Sostenibilidad.

Estas normas se hicieron obligatorias para todas las emisoras públicas a partir de la publicación, el 28 de enero de 2025, de las modificaciones a la Circular Única de

²El Fideicomiso no participa directamente en la operación de los inmuebles; toda la gestión operativa se realiza a través de los Vehículos de Inversión. Asimismo, la participación del Fideicomiso es **financiera**, no operativa. La materialidad de cada proyecto se determinó considerando su contribución al flujo operativo, su valor razonable, su etapa de maduración y su exposición a riesgos climáticos.

Emisoras (CUE) en materia de información de sostenibilidad en el Diario Oficial de la Federación.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) estableció la adopción de estos estándares como parte de su estrategia para fortalecer la transparencia y la comparabilidad de la información de sostenibilidad en el mercado financiero mexicano.

Durante el proceso de elaboración de este reporte no se registraron transacciones, eventos ni otras condiciones que hayan ocurrido después del cierre del ejercicio y antes de la fecha de su emisión, para las revelaciones de información financiera relacionada con la sostenibilidad y el clima.

1.5 Adopción por Primera Vez y Disposiciones Transitorias

El Fideicomiso reporta bajo las Normas NIIF de Sostenibilidad por primera vez para el periodo anual que finaliza el 31 de diciembre de 2025. Se han aplicado las siguientes normas para el periodo que comienza el 1 de enero de 2025:

- NIIF S1: Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad.
- NIIF S2 Información a Revelar Relacionada con el Clima.

En aplicación de las exenciones transitorias permitidas para el primer año de reporte, el Fideicomiso ha adoptado las siguientes disposiciones:

- **Exención de comparabilidad:** No se presenta información comparativa de sostenibilidad correspondiente a periodos anteriores.
- **Enfoque “clima primero”:** Se divulga únicamente información relacionada con riesgos y oportunidades climáticas (NIIF S2), aplicando NIIF S1 solo en lo necesario para cumplir con S2.
- **Exclusión de emisiones de Alcance 3:** En esta etapa inicial, no se requiere revelar información sobre emisiones indirectas de la cadena de valor.
- **Uso de metodologías alternativas:** Para el cálculo preliminar de emisiones se emplean metodologías distintas al Protocolo de GEI, conforme a las flexibilidades permitidas.

El Fideicomiso aplicará el principio de proporcionalidad, asegurando que la información divulgada sea relevante y útil para los usuarios del reporte, sin generar cargas desproporcionadas en esta fase inicial.

1.6 Omisiones

En el presente reporte, el Fideicomiso F/00964 informa que **no se han identificado restricciones legales o regulatorias** que limiten la divulgación de información requerida por las NIIF S1 y S2.

Asimismo, el Fideicomiso **no ha ejercido la exención por sensibilidad comercial** prevista en el párrafo B34, dado que:

- La información relevante para riesgos y oportunidades de sostenibilidad **no es comercialmente sensible**.
- No existe evidencia de que su divulgación pudiera perjudicar gravemente los beneficios económicos del Fideicomiso.
- No se identificaron oportunidades cuya divulgación requiriera agregación para evitar perjuicios económicos.

1.7 Horizontes Temporales para la Evaluación

Para la identificación y evaluación de los riesgos y oportunidades de sostenibilidad, el Fideicomiso utiliza los siguientes horizontes temporales, los cuales se alinean con los plazos para la toma de decisiones estratégicas:

- Corto plazo: 0 a 12 meses
- Mediano plazo: 1 a 5 años
- Largo plazo: Más de 5 años

Dado que el presente informe corresponde al primer año de adopción de las Normas NIIF S1 y S2, el Fideicomiso ha priorizado el establecimiento de una línea base, enfocada en la identificación de tendencias, así como en la calidad y trazabilidad de la información.

1.8 Juicios e Incertidumbres

La preparación de este reporte requirió la aplicación de juicio profesional en la siguiente área:

- Identificación de riesgos climáticos físicos y de transición.

Sección	Juicio e incertidumbre
Gestión de riesgos	Evaluación de Riesgos/oportunidades para la Materialidad Financiera
Gestión de riesgos	Análisis de riesgos climáticos físicos y de transición, basado en supuestos

Gestión de riesgos	Evaluación cualitativa y validación de riesgos climáticos físicos y de transición
Gestión de riesgos	Efectos financieros de los riesgos

1.9 Periodo, Entidad y Moneda de Presentación

El propósito de este informe es proporcionar información sobre los riesgos y oportunidades de sostenibilidad del Fideicomiso Irrevocable No. F/00964 que podrían afectar razonablemente sus perspectivas financieras.

Este informe cubre el periodo anual del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, coincidiendo con el periodo de presentación de los estados financieros correspondientes. Sin embargo, los estados financieros del Fideicomiso F/00964 y sus notas explicativas no forman parte de este documento.

Los estados financieros del Fideicomiso se presentan en pesos mexicanos (MXN), moneda nacional de México. Por lo tanto, la unidad de reporte para los importes monetarios en las revelaciones de información financiera relacionada con la sostenibilidad también corresponde al peso mexicano (MXN). Asimismo, los importes se redondean al millar más cercano, salvo que se indique lo contrario.

1.10 Conexión con los estados Financieros

Este documento debe ser leído en conjunto con los **estados financieros del Fideicomiso F/00964**, preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). La información presentada en este reporte cubre el periodo **1 de enero al 31 de diciembre de 2025**, consistente con los estados financieros. Los datos, supuestos y unidades de medida utilizados en este reporte son **consistentes** con los empleados en los estados financieros, conforme al párrafo S1-23.

1.11 Conexión con otros reportes

Para la elaboración del presente reporte, el Fideicomiso F/00964 consideró:

- **Guías SASB** aplicables al sector inmobiliario.
- **Pronunciamientos sectoriales** relevantes para vehículos de inversión inmobiliaria.
- **Información divulgada por entidades comparables** en México.

Es relevante considerar que el Fideicomiso no publica reportes adicionales de sostenibilidad; sin embargo, la información contenida en este documento se

complementa con el **Prospecto de Colocación**, los **Informes trimestrales** de **Informe anual**, incluyendo los **estados financieros auditados**.

2. Gobernanza

2.1 Órgano de gobernanza o persona responsable de la supervisión.

La estructura de participación del Fideicomiso F/00964 se compone de diversos actores que intervienen en la administración, coinversión y ejecución de los proyectos inmobiliarios. Esta estructura permite que el Fideicomiso mantenga una participación financiera mayoritaria en los activos, mientras que la gestión operativa y técnica se realiza a través de entidades especializadas.

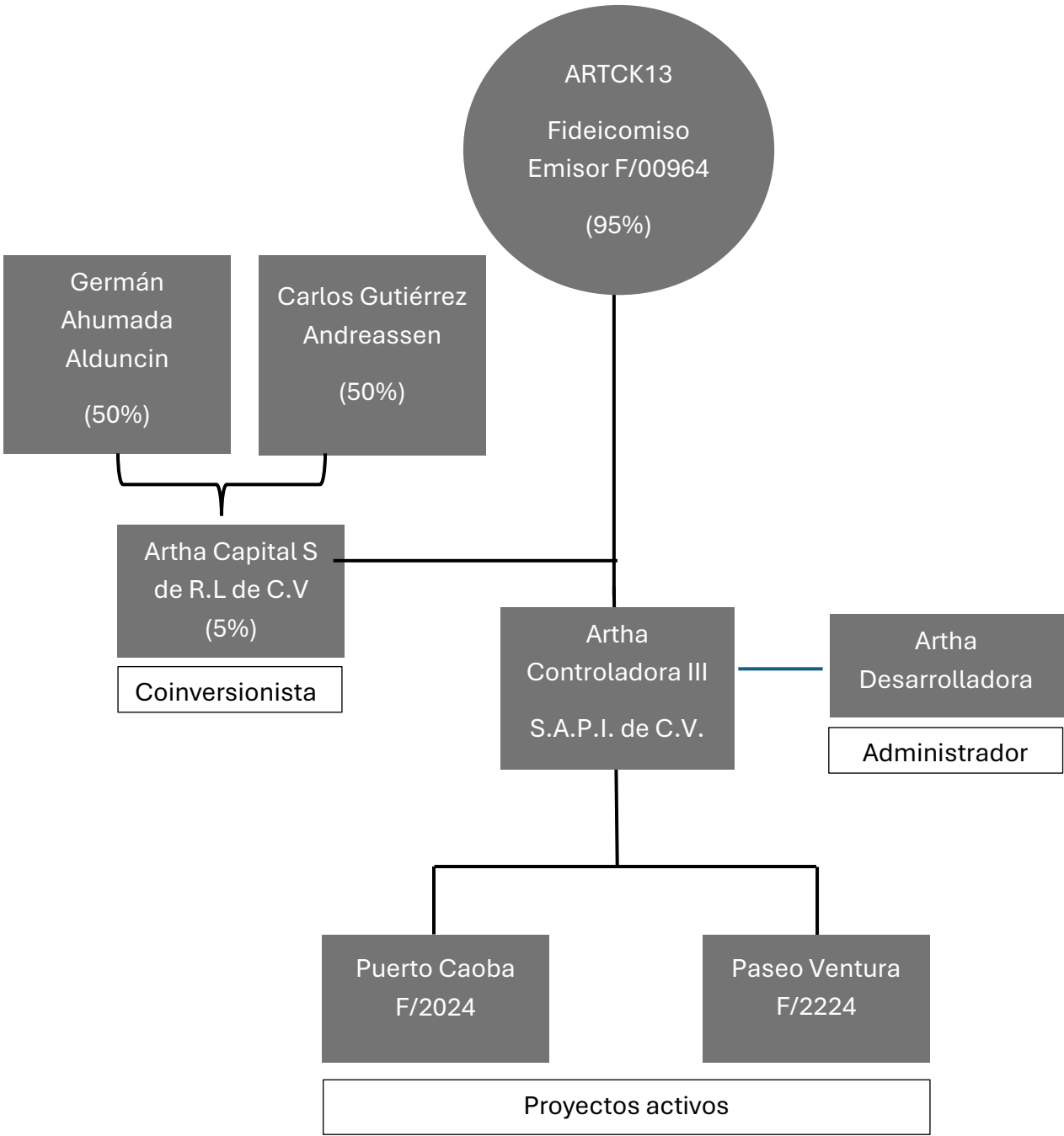
El Fideicomiso Emisor ARTCK13 F/00964 concentra el 95% de la participación total, mientras que el 5% restante corresponde a Artha Capital S. de R.L. de C.V., entidad coinversionista cuyos socios son Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen, cada uno con una participación del 50%.

La entidad Artha Controladora III S.A.P.I. de C.V. funge como vehículo corporativo dentro de la estructura de administración, mientras que Artha Desarrolladora actúa como Administrador del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión, siendo responsable de la gestión operativa, técnica y financiera de los proyectos.

De los siete proyectos en los que invirtió el Fideicomiso, al cierre de 2025 se concretó la desinversión de cinco de ellos —incluyendo, durante 2025, la venta del hotel Grand Hyatt Playa del Carmen mediante la enajenación de las partes sociales de Ganzi, S. de R.L. de C.V., y la venta de Plaza Comercial Arenal (F/2003)—, quedando en etapa de desinversión únicamente los centros comerciales Puerto Caoba y Paseo Ventura, de forma consistente con la Tabla 1 y la sección 1.3. Estos proyectos se encuentran directamente vinculados a esta estructura, la cual asegura la alineación entre la administración fiduciaria, la coinversión y la ejecución de los activos inmobiliarios.

Dicha información se ilustra de la siguiente manera:

Figura 1. Organigrama de estructura de propiedad y administración

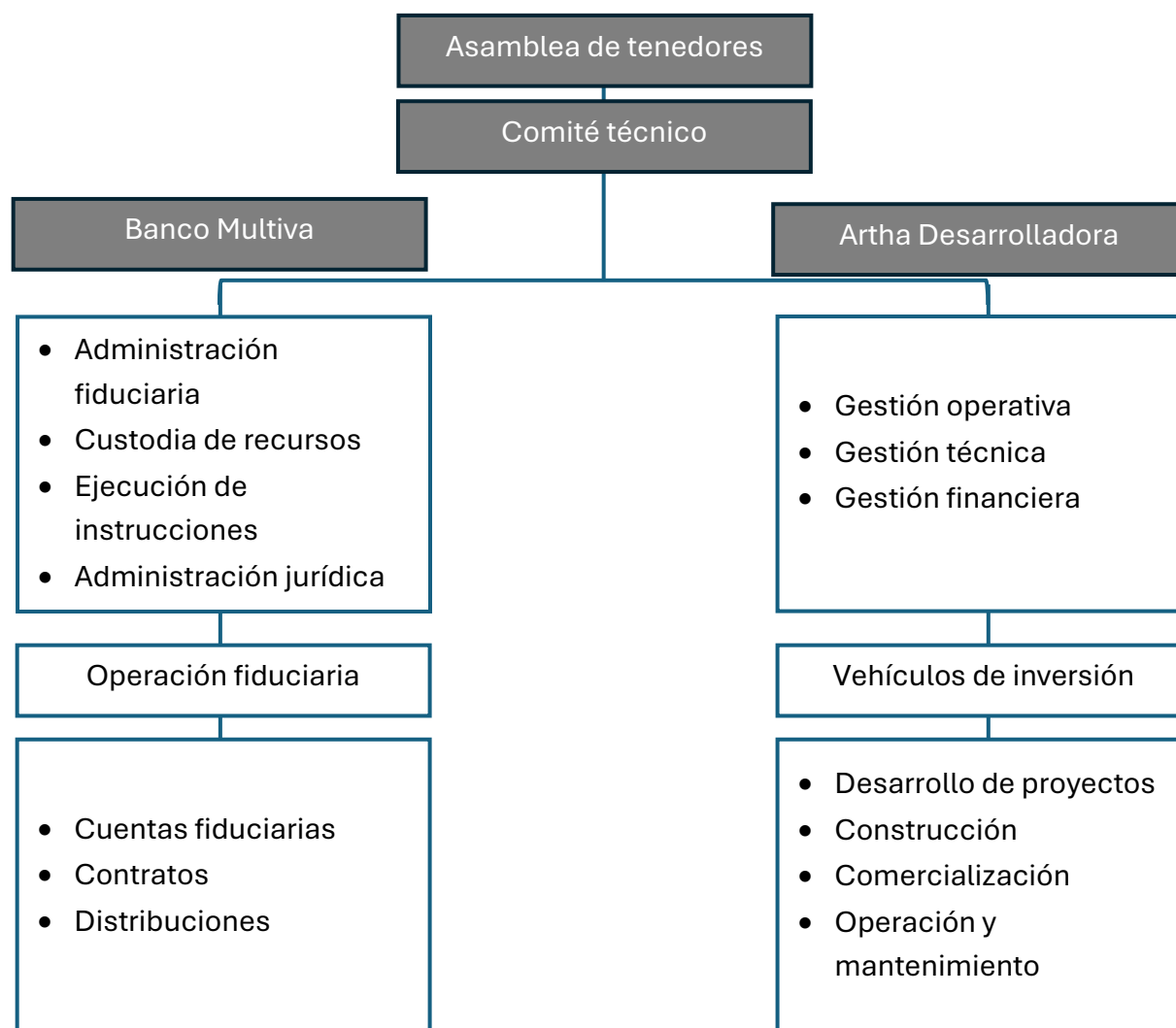


Asimismo, el Fideicomiso F/00964 no cuenta con personal propio; por lo tanto, su estructura de gobernanza se basa en tres actores principales que, en conjunto, aseguran la dirección estratégica, la administración fiduciaria y la gestión operativa de los activos inmobiliarios que integran el portafolio.

- **El Comité Técnico**, que actúa como órgano de decisión y dirección del Fideicomiso. Es responsable de aprobar inversiones, desinversiones, políticas operativas, lineamientos estratégicos y cualquier decisión relevante para la administración del patrimonio fiduciario. El Comité Técnico se reúne de manera **trimestral**, y puede convocar **sesiones extraordinarias** cuando la situación operativa, financiera o técnica de los activos lo amerite. El Comité Técnico se encuentra integrado por los miembros registrados en las actas oficiales del Fideicomiso, incluyendo a Carlos Gutiérrez Andreassen, José Luis Sierra Arce, Eugene Christopher Towle Wachenheim, Thiago Souto, León de Paul Martínez, Miguel Ángel Merlos González, Ana Joaquina López García, María Elena Escobar Grajeda y Jorge Sandor Valner Watstein, quienes representan a las partes del Fideicomiso y participan en la toma de decisiones estratégicas, operativas y financieras. A las sesiones también asiste el Representante Común de los tenedores, conformado por Luis Ángel Severo Trejo, Alejandra Tapia Jiménez, Claudia Alicia Ramírez, José Eduardo Uribe Sáenz y Ricardo Ramírez Gutiérrez, así como el Fiduciario, representado por Ubaldo Chávez López, quienes verifican el cumplimiento del contrato de fideicomiso y la correcta ejecución de los acuerdos. La información financiera, operativa y técnica presentada ante el Comité es preparada y expuesta por el Administrador, destacando la participación de la Dirección de Contraloría y Finanzas, quien consolida los reportes financieros, operativos y de avance de desinversión que sirven como base para la deliberación y aprobación de decisiones. De esta manera, el Comité Técnico cuenta con información completa y actualizada para ejercer su función de dirección y supervisión del patrimonio fiduciario.
- **La institución fiduciaria, Banco Multiva, S.A.**, que administra las operaciones fiduciarias del Fideicomiso. Esto incluye la custodia de recursos, la administración de cuentas fiduciarias, la ejecución de instrucciones del Comité Técnico, la formalización de contratos y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato fiduciario.
- **Artha Controladora III**, que funge como tenedor y gestor de los proyectos inmobiliarios. Es responsable de la gestión operativa, técnica y financiera de los activos, incluyendo la coordinación con desarrolladores, operadores, proveedores y arrendatarios; la supervisión de la operación diaria de los inmuebles, reportando a **Artha Desarrolladora**.
- **Artha Desarrolladora**, que funge como administrador del Fideicomiso y es responsable de la elaboración de reportes operativos y financieros; y la preparación de información relevante para la toma de decisiones del Comité Técnico.

Esta estructura asegura que, aun sin contar con personal propio, el Fideicomiso mantenga una gobernanza robusta, con roles claramente definidos y mecanismos de supervisión adecuados para la administración del portafolio inmobiliario.

Figura 2. Organigrama de gobernanza



2.2 Forma y frecuencia en que el órgano de gobernanza es informado

El Comité Técnico recibe información periódica sobre el desempeño operativo, técnico y financiero de los activos inmobiliarios que integran el portafolio del Fideicomiso. Esta información es preparada por Artha Desarrolladora y consolidada por la Fiduciaria cuando corresponde.

La frecuencia de información y supervisión se estructura de la siguiente manera:

- **Reportes mensuales:** Elaborados por el Administrador, incluyen desempeño operativo, ocupación, comportamiento de arrendatarios, mantenimiento preventivo y correctivo, riesgos operativos, incidentes relevantes y cualquier desviación respecto al presupuesto operativo.

- **Reportes trimestrales:** Presentados al Comité Técnico. Incluyen análisis financiero consolidado, revisión de flujos, valuaciones, desempeño técnico, cumplimiento normativo, riesgos climáticos físicos y de transición, y de cualquier hallazgo relevante identificado por la segunda línea o auditoría externa.

El **Comité Técnico se reúne de manera trimestral**, conforme a la programación ordinaria del Fideicomiso. Sin embargo, pueden convocarse **sesiones extraordinarias** cuando la situación lo amerite, incluyendo:

- Eventos operativos relevantes.
- Incidentes climáticos.
- Auditorías técnicas o financieras.
- Procesos de desinversión.
- Decisiones urgentes relacionadas con arrendatarios o proveedores.
- Riesgos emergentes identificados por el Administrador o la Fiduciaria.

Esta estructura asegura que el órgano de gobernanza cuente con información oportuna y suficiente para supervisar adecuadamente la operación de los activos y la administración del patrimonio fiduciario.

2.3 Papel de la gerencia y posición o comité y procedimientos para supervisar dicha posición o Comité

El Comité Técnico recibe información consolidada proveniente del Administrador del Fideicomiso que participan en la gestión de los activos inmobiliarios y en la identificación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima. Esta información se presenta en sesiones **trimestrales**, conforme a la práctica establecida del Fideicomiso, y se documenta mediante actas y presentaciones ejecutivas como la correspondiente al **Comité Técnico** donde podrían revisarse a manera enunciativa más no limitativa, los siguientes temas:

- Situación financiera del Fideicomiso.
- Eventos relevantes publicados en la Bolsa Mexicana de Valores.
- Avances en auditorías externas.
- Estatus operativo y de desinversión de los activos.
- Riesgos operativos y climáticos.
- Litigios relevantes (como el caso Constructora Anáhuac).
- Valuaciones independientes.
- Escenarios financieros y de liquidación.

Este flujo de información demuestra que el Comité Técnico supervisa de manera continua la gestión operativa, financiera y de riesgos del Fideicomiso, incluyendo riesgos climáticos físicos y de transición cuando corresponden a la operación de los activos.

El Fideicomiso adopta un **modelo de defensa en dos líneas** de gobierno corporativo, considerado que es una estructura común y acorde en este tipo de fideicomisos de inversión.

Primera línea de defensa

Ejecutada por los **Vehículos de Inversión** controlados por **Artha Controladora III** y por **Artha Desarrolladora**, quienes gestionan:

- Operación diaria de los inmuebles.
- Mantenimiento preventivo y correctivo.
- Relación con arrendatarios.
- Ejecución de presupuestos operativos.
- Identificación inicial de riesgos operativos y climáticos.
- Preparación de reportes para el Comité Directivo y de Inversiones y Comité Técnico.

Las posiciones gerenciales que participan incluyen:

- Dirección de Inversiones y Proyectos que cubren las siguientes funciones:
 - Operaciones
 - Administración de inmuebles, mantenimiento y arrendamiento
- Dirección de Contraloría

Estas áreas reportan al Comité Directivo y de Inversiones.

Segunda línea de defensa

Ejecutada por:

- Cumplimiento Normativo y Legal
- Gestión de Riesgos
- Supervisión Financiera

Estas áreas validan la información operativa y financiera presentada al Comité Técnico y aseguran el cumplimiento de políticas internas y regulaciones aplicables.

2.4 Controles y procedimientos de la gerencia

En el modelo de defensa en dos líneas se detallan los controles y procedimientos que aplican las áreas participantes en cada nivel de supervisión. Este modelo permite asegurar que la gestión operativa, técnica, financiera y climática del Fideicomiso se realice con rigor, trazabilidad y mecanismos claros de revisión, cuya estructura se encuentra acorde a este tipo de fideicomisos de inversión.

1 Primera línea de defensa — Operación y gestión directa de los activos

La primera línea está integrada por las áreas operativas de Artha Desarrolladora y los Vehículos de Inversión, incluyendo a Artha Controladora III, quienes ejecutan la operación diaria de los inmuebles y aplican los controles iniciales sobre riesgos operativos y climáticos. Entre sus responsabilidades se encuentran:

- Supervisión operativa de los activos.
- Ejecución de mantenimiento preventivo y correctivo.
- Administración de arrendamientos y relación con inquilinos.
- Control de proveedores y servicios generales,
- Identificación inicial de riesgos físicos, hidrometeorológicos y de infraestructura.
- Elaboración de reportes para el Comité Directivo y de Inversiones y Comité Técnico.

Estas áreas reportan directamente a la Dirección General de Artha Desarrolladora.

2 Segunda línea de defensa — Supervisión, cumplimiento y riesgos

La segunda línea está conformada por las áreas de control interno, cumplimiento normativo, gestión de riesgos y supervisión financiera. Sus funciones incluyen:

- Validar la información operativa y técnica presentada por la primera línea,
- Supervisar el cumplimiento de políticas internas y regulaciones aplicables,
- Evaluar riesgos operativos, financieros y climáticos,
- Revisar desviaciones relevantes en operación, ocupación, NOI y mantenimiento,
- Supervisión de reportes para el Comité Técnico y al Comité Directivo y de Inversiones.

Esta línea asegura que los controles operativos se ejecuten conforme a los lineamientos del Fideicomiso y a las obligaciones fiduciarias.

Figura 3. Modelo de defensa del Fideicomiso



2.5 Política de remuneración

La fiduciaria y Artha Desarrolladora tienen una remuneración fija, no vinculada con objetivos organizacionales o el desempeño relacionado con el clima. Algunos miembros del Comité Técnico, pudieran ser sujetos a remuneraciones fijas por las asistencias los comités sin embargo éstas no dependen del desempeño relacionado con el clima.

La alta gerencia y el personal operativo de Artha Desarrolladora son evaluados anualmente mediante un **scorecard** que incorpora elementos cuantitativos y cualitativos relacionados con:

- Desempeño operativo de los activos,
- Cumplimiento de objetivos estratégicos,
- Eficiencia en la gestión de proyectos,
- Calidad y oportunidad de la información presentada al Comité Técnico,
- Cumplimiento de políticas internas y normativas aplicables.

La compensación variable se determina con base en esta evaluación, la cual se centra en desempeño operativo y administrativo, sin incluir métricas climáticas en esta etapa.

Integración futura de criterios climáticos

En esta fase inicial de adopción de NIIF S1 y S2, la política de remuneración no incorpora indicadores climáticos. Sin embargo, el Fideicomiso reconoce:

- La integración de métricas climáticas en esquemas de compensación.
- La vinculación de desempeño operativo con criterios de sostenibilidad.
- La alineación de incentivos con objetivos climáticos.

Podrían incorporarse en ciclos futuros conforme avance la madurez del sistema de gestión de sostenibilidad y se fortalezca la gobernanza climática del Fideicomiso.

3. Estrategia

3.1 Contexto general del portafolio de inversiones

La estrategia actual del Fideicomiso F/00964, que se encuentra en su Periodo de Desinversión, se centra en preservar el valor de la inversión remanente y en concretar la desinversión ordenada de los activos, con el objetivo de maximizar el valor de liquidación para los tenedores.

De acuerdo con el Prospecto de Colocación, el objetivo es generar rendimientos a través de participaciones en sectores estratégicos. Al 31 de diciembre de 2025, la exposición del portafolio se concentra en el sector inmobiliario a través de los siguientes activos remanentes:

Proyecto	Municipio	Sector económico
Puerto Caoba	Veracruz, Veracruz	Desarrollo inmobiliario de usos mixtos; relanzamiento como lifestyle center (retail)
Paseo Ventura	Ecatepec de Morelos, Estado de México	Desarrollo inmobiliario comercial - centro comercial regional

En el análisis de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, el Fideicomiso F/00964 considera todas las etapas de su cadena de valor, tanto **aguas arriba** como **aguas abajo**, incluyendo:

3.1.1 Aguas arriba

- Adquisición de terrenos e inmuebles.
- Contratación de servicios de diseño, arquitectura e ingeniería.
- Contratación de empresas constructoras y proveedores de materiales.
- Obtención de permisos y autorizaciones regulatorias.

3.1.2 Operación directa

- Desarrollo y construcción de proyectos.
- Gestión operativa de inmuebles.
- Mantenimiento preventivo y correctivo.
- Administración de contratos de arrendamiento.

3.1.3 Aguas abajo

- Comercialización de espacios inmobiliarios.
- Relación con arrendatarios y usuarios finales.
- Servicios de operación, seguridad y limpieza.
- Disposición final o desinversión de activos.

Este enfoque integral permite comprender cómo los efectos ambientales, sociales y de gobernanza pueden impactar en diferentes momentos del ciclo de vida de los activos inmobiliarios.

3.2 Materialidad e importancia relativa

Durante este año, **F/00964** ha optado por aplicar los alivios de transición establecidos en las NIIF S1 y S2, como parte del proceso de adopción gradual de los estándares de divulgación de sostenibilidad. En esta etapa inicial, el Fideicomiso sigue el enfoque “*clima primero*”, lo que implica priorizar la revelación de información relacionada con riesgos y oportunidades climáticas, reconociendo su relevancia para la resiliencia del negocio, la gestión de los activos inmobiliarios y la toma de decisiones estratégicas del Comité Técnico.

Adicionalmente, se adopta el **principio de proporcionalidad**, que permite avanzar de manera progresiva en la identificación de impactos, riesgos y oportunidades más amplios, considerando los recursos y capacidades disponibles, así como la naturaleza operativa del Fideicomiso, que no cuenta con personal propio ni realiza actividades operativas directas.

Estas medidas facilitan una transición ordenada hacia el cumplimiento integral de los requerimientos de las NIIF S1 y S2, asegurando que el Fideicomiso fortalezca sus procesos internos, la integración de la sostenibilidad en la gestión financiera y operativa, y la alineación con las expectativas regulatorias de la CNBV. Con ello, **F/00964 reafirma su compromiso de evolucionar hacia una divulgación más completa en un corto plazo, considerando los tiempos establecidos para la adopción.**

En este sentido, la estrategia de sostenibilidad del Fideicomiso se encuentra en una fase inicial de Desarrollo; alineada con los alivios de transición de las NIIF S1 y S2 y el enfoque “clima primero”. En esta etapa, el Fideicomiso se enfoca en:

- Reconocer la relevancia de los riesgos climáticos físicos y de transición para sus activos inmobiliarios.

- Identificar oportunidades de eficiencia energética y atributos sostenibles que puedan incrementar el valor de los inmuebles.
- Incorporar criterios climáticos en la evaluación de proyectos futuros, en coordinación con Artha Desarrolladora y los Vehículos de Inversión.
- Fortalecer gradualmente la integración de aspectos ASG en la toma de decisiones del Comité Técnico.

3.3 Identificación Cualitativa de Riesgos y Oportunidades Relacionados con el Clima

El Fideicomiso F/00964 reconoce que los riesgos y oportunidades climáticas pueden afectar la resiliencia financiera de su portafolio inmobiliario, la operación de los activos y la capacidad de generar retornos para los tenedores de certificados. Por ello, integra de manera progresiva estos elementos en su análisis estratégico, priorizando aquellos riesgos que pueden impactar el valor de los inmuebles, los costos de operación, la ocupación y la demanda de arrendamiento, mediante:

- La evaluación de la exposición climática de los inmuebles existentes y futuros.
- La consideración de atributos de eficiencia energética y sostenibilidad en el diseño y operación de proyectos.
- La revisión de tendencias regulatorias y de mercado que puedan afectar la demanda de inmuebles sostenibles.
- La priorización de inversiones que contribuyan a la resiliencia de los activos frente a eventos climáticos.

Conforme a los requerimientos establecidos en la NIIF S2, el Fideicomiso F/00964 llevó a cabo un análisis preliminar de riesgos y oportunidades climáticas considerando su naturaleza jurídica, su modelo de negocio y las características de los activos inmobiliarios en los que participa a través de los Vehículos de Inversión administrados por Artha Desarrolladora. Este análisis se realiza bajo el enfoque “*clima primero*”, en línea con los alivios de transición permitidos por la normativa, y se centra en identificar los elementos climáticos que pueden afectar la resiliencia financiera del Fideicomiso y la operación de los activos inmobiliarios.

Dado que el Fideicomiso no cuenta con personal propio ni realiza actividades operativas directas, los riesgos climáticos se evalúan desde la perspectiva de **materialidad financiera**, es decir, considerando cómo los fenómenos climáticos y las tendencias regulatorias pueden afectar el valor, la operación y la rentabilidad de los inmuebles que integran el portafolio del Fideicomiso.

El análisis se desarrolló con base en la clasificación sectorial de SASB (Industry-based Guidance on implementing IFRS S2, Volume 36,37 – Real Estate & Real Estate Services) y se realizó **de manera individual para cada activo material**, considerando sus particularidades geográficas, constructivas y tecnológicas.

3.3.1 Metodología de identificación de riesgos climáticos físicos

Los riesgos físicos se refieren a los efectos directos del cambio climático sobre los activos inmobiliarios, incluyendo fenómenos meteorológicos extremos y cambios graduales en las condiciones ambientales. Para el Fideicomiso F/00964, estos riesgos se analizan considerando la ubicación geográfica de los inmuebles, su exposición a eventos climáticos y las características constructivas de cada Proyecto:

- **Ubicación geográfica:** A partir del municipio en el que se localiza cada Desarrollo se identificaron los peligros físicos climatológicos e hidrometeorológicos utilizando como referencia base el Atlas Nacional de Riesgos (ANR) del Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED).
- **Análisis sectorial:** Esta caracterización territorial se complementó con investigaciones de escritorio especializadas para el sector de desarrollo inmobiliario comercial y de uso mixto, determinando la vulnerabilidad de los activos y los posibles impactos operativos y financieros derivados de eventos climáticos extremos.

Conforme a la información establecida en el Reporte Financiero, el Fideicomiso tiene concentrado el 100% de sus inversiones en proyectos ubicados en los municipios de Veracruz (Veracruz) y Ecatepec (Estado de México), asociados al sector inmobiliario comercial y de usos mixtos (retail, oficinas y servicios).

3.3.2 Activo: Puerto Caoba

Exposición climática

Debido a su ubicación en la zona costera de Veracruz, el proyecto de Puerto Caoba presenta vulnerabilidad a fenómenos hidrometeorológicos extremos y condiciones ambientales que pueden afectar la operación del activo.

Riesgos físicos agudos (corto plazo)

Huracanes, ciclones e inundaciones: El activo presenta exposición significativa a lluvias intensas y tormentas tropicales que pueden generar daños estructurales, afectaciones a instalaciones eléctricas, interrupciones operativas y costos extraordinarios de reparación. Las inundaciones pueden provocar infiltraciones en sótanos, cuartos de máquinas y subestaciones, así como colapso de sistemas de drenaje. La infraestructura vial circundante también puede inundarse recurrentemente, reduciendo accesibilidad, tráfico peatonal y atractivo comercial, afectando la tasa de ocupación y el Ingreso Operativo Neto.

Plan de Respuesta Ante Huracanes (PS.14.INV): Aunque no se cuenta con estudios prospectivos de vulnerabilidad climática de largo plazo, el riesgo físico es atendido mediante el protocolo gubernamental PS.14.INV, actualizado en julio de 2023. Este protocolo garantiza la continuidad operativa mediante procedimientos de interrupción controlada, activación de un Comité de Emergencias el cual sería designado por el Comité Directivo en el caso de una eventualidad. La vigencia de este control operativo reduce impactos financieros derivados de daños materiales o interrupciones en el suministro.

Riesgos físicos crónicos (largo plazo)

Ondas cálidas y aumento sostenido de temperatura: El incremento en temperaturas eleva los costos de climatización, reduce la eficiencia energética y acelera el desgaste de equipos HVAC. Esto exige mejoras en aislamiento térmico, ventilación y capacidad de los sistemas de enfriamiento.

Cambios en patrones de precipitación: Alteraciones en la disponibilidad hídrica pueden afectar el suministro de agua potable para operaciones básicas, incrementar el gasto por suministro mediante pipas y requerir infraestructura de captación pluvial y tratamiento de aguas grises.

Riesgos de transición (mediano plazo)

Regulatorios: Las normativas de eficiencia energética y construcción sostenible pueden requerir inversiones adicionales en inmuebles existentes o futuros. La Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) y los resolutivos de impacto urbano exigen condicionantes de compensación ambiental, estudios de riesgo hídrico y obras de amortiguamiento pluvial. La integración de taxonomías sostenibles puede limitar el acceso a financiamiento competitivo si el activo no cumple parámetros de eficiencia energética.

De mercado: Las preferencias de arrendatarios por inmuebles sostenibles y certificados pueden desplazar la demanda hacia activos con mejores atributos climáticos. Esto puede incrementar la vacancia y reducir la capacidad de trasladar incrementos inflacionarios a las rentas.

Tecnológicos: La obsolescencia de sistemas tradicionales de climatización, iluminación y aislamiento puede elevar el costo de mantenimiento por metro cuadrado y requerir modernización para cumplir estándares emergentes.

Oportunidades climáticas

Eficiencia energética: La implementación de iluminación LED, paneles solares y mejoras en aislamiento térmico puede reducir costos operativos y mejorar la competitividad del inmueble.

Certificaciones ambientales: Certificaciones como LEED o EDGE pueden incrementar el valor del activo y su atractivo para arrendatarios institucionales, reducir la vacancia y asegurar contratos de largo plazo.

Financiamiento verde: El activo podría acceder a instrumentos financieros con condiciones preferenciales y ampliar la base de compradores institucionales en la fase de desinversión.

Innovación en diseño y construcción: La integración de materiales sostenibles y tecnologías de bajo impacto ambiental puede reducir la percepción de riesgo físico o de transición y mejorar el valor razonable del activo.

Impacto financiero potencial en Puerto Caoba

- Pérdida de rentas por interrupción operativa.
- Incremento en primas y deducibles de seguros.
- Descuentos en valuación durante procesos de venta.
- Extensión del periodo de desinversión por auditorías climáticas.
- Ajustes a la baja en valor razonable por riesgo no mitigado.

La integración de materiales sostenibles y tecnologías de bajo impacto ambiental puede reducir la percepción de riesgo físico o de transición y mejorar el valor razonable del activo.

3.3.3 Activo: Paseo Ventura

Exposición climática y fuentes de información

La exposición climática de Paseo Ventura se determinó utilizando información del Atlas Nacional de Riesgos (CENAPRED), LANOT, NOAA y el Servicio Sismológico Nacional. Ecatepec presenta vulnerabilidad a inundaciones urbanas, tormentas eléctricas y variabilidad hídrica.

Riesgos físicos agudos (corto plazo)

Inundaciones urbanas y pluviales: Las lluvias intensas pueden generar anegamientos en áreas comerciales y estacionamientos, afectaciones a instalaciones eléctricas y cuartos de máquinas, interrupciones operativas y cierres temporales. La pérdida de accesibilidad puede reducir el tráfico peatonal y afectar la ocupación.

Riesgos físicos crónicos (largo plazo)

Granizo y tormentas eléctricas: Estos eventos pueden dañar techumbres, domos y sistemas eléctricos, incrementando los costos de reparación y mantenimiento.

Variabilidad hídrica: La reducción en disponibilidad de agua para operación básica puede incrementar el gasto por suministro mediante pipas y requerir sistemas de captación y eficiencia hídrica.

Riesgos de transición (mediano plazo)

Regulatorios: El endurecimiento de requisitos en permisos y MIA puede generar sobrecostos y retrasos. Las taxonomías sostenibles pueden limitar el acceso a financiamiento competitivo.

De mercado: Las preferencias por inmuebles certificados pueden desplazar la demanda hacia activos con mejores atributos climáticos, incrementando la vacancia y reduciendo la capacidad de trasladar incrementos inflacionarios.

Tecnológicos: La obsolescencia de sistemas tradicionales puede elevar el costo de mantenimiento por metro cuadrado y requerir modernización para cumplir estándares emergentes.

Oportunidades climáticas

Eficiencia energética: La implementación de iluminación LED, paneles solares y mejoras térmicas puede reducir costos operativos y mejorar la competitividad del inmueble.

Certificaciones ambientales: Certificaciones como LEED o EDGE pueden incrementar el valor del activo y su atractivo para arrendatarios institucionales.

Financiamiento verde: El activo podría acceder a instrumentos financieros con condiciones preferenciales y ampliar la base de compradores institucionales.

Innovación en diseño y construcción: La integración de materiales sostenibles y tecnologías de bajo impacto ambiental puede mejorar la percepción de resiliencia y eficiencia del inmueble.

Impacto financiero potencial en Paseo Ventura

- Incremento en costos operativos y de mantenimiento.
- Ajustes a la baja en valuación durante procesos de venta.
- Incremento en primas de seguros.
- Mayor vacancia por falta de atributos sostenibles.
- Necesidad de inversiones adicionales en modernización.

Conclusión integrada por activo

El análisis preliminar demuestra que los riesgos y oportunidades climáticas son relevantes para la materialidad financiera del Fideicomiso F/00964, dado que pueden afectar la continuidad operativa de los activos, elevar los costos de mantenimiento y seguros, y afectar la resiliencia técnica de la infraestructura primaria. A nivel financiero, estos factores pueden traducirse en variaciones en la tasa de ocupación, la retención de inquilinos corporativos y la estabilidad de los ingresos por arrendamiento, ejerciendo presión sobre el Ingreso Operativo Neto. Asimismo, el aumento en la frecuencia de eventos climáticos puede alterar la valuación de los activos, especialmente durante el proceso de desinversión.

Este análisis se fortalecerá en los próximos ciclos de reporte conforme el Fideicomiso avance en la adopción plena de las NIIF S1 y S2 y en la integración de criterios climáticos en su gestión estratégica.

3.4 Impacto en el Modelo de Negocio y Estrategia

Los riesgos y oportunidades climáticos identificados en la sección 3.3 para los activos Puerto Caoba y Paseo Ventura inciden directamente en la planificación financiera, la resiliencia operativa y la estrategia de desinversión del portafolio. Estos elementos no se consideran eventos aislados, sino factores estructurales que pueden modificar la competitividad de los inmuebles, la estabilidad del flujo operativo y la capacidad del Fideicomiso para maximizar el valor de liquidación durante su etapa final.

El análisis de riesgos físicos agudos, crónicos y de transición realizado en 3.3 permite identificar impactos financieros potenciales que afectan el modelo de negocio del Fideicomiso F/00964, entre los cuales destacan:

- Necesidad de inversiones adicionales en modernización para mitigar riesgos físicos crónicos y cumplir con estándares emergentes de eficiencia energética.
- Ajustes en la estrategia de arrendamiento ante cambios en preferencias de mercado hacia inmuebles con atributos sostenibles.
- Posible disminución en la competitividad de activos no certificados frente a desarrollos con certificaciones ambientales.
- Cambios en la valuación de los inmuebles derivados de auditorías climáticas más estrictas y ajustes en tasas de capitalización.
- Incremento en costos de mantenimiento y operación por desgaste acelerado de equipos HVAC, variabilidad hídrica y daños estructurales.
- Reparaciones mayores por daños derivados de eventos hidrometeorológicos extremos.
- Interrupciones temporales en la operación de los inmuebles que afectan la continuidad del negocio y el Ingreso Operativo Neto.

- Afectación en la ocupación y satisfacción de arrendatarios ante eventos climáticos o deficiencias en atributos de resiliencia.
- Incremento en primas de seguros y deducibles por exposición a riesgos físicos no mitigados.

Si bien el Fideicomiso se encuentra en una etapa de desinversión, adopta un enfoque gradual para integrar objetivos ASG y climáticos, mediante:

- El análisis del desempeño operativo de los inmuebles en términos de consumo energético y condiciones climáticas.
- La identificación de oportunidades de mejora en sistemas de climatización, iluminación y aislamiento.
- La evaluación de la viabilidad de incorporar certificaciones ambientales en proyectos nuevos o existentes.
- La promoción del diálogo con desarrolladores y operadores para considerar criterios climáticos en la gestión de los activos.

Conforme a la NIIF S2, el Fideicomiso evalúa su capacidad de adaptación considerando:

- Flexibilidad financiera para realizar mejoras en los inmuebles a través de los Vehículos de Inversión.
- Capacidad de ajustar estrategias de arrendamiento ante cambios en preferencias de mercado.
- Disponibilidad de recursos financieros para inversiones climáticas.
- Posibilidad de incorporar criterios climáticos en la selección de nuevos proyectos o en la preparación de activos para su desinversión.

3.4.1 Impacto en Costos Operativos (OPEX)

Durante el ejercicio se registraron variaciones en los costos de mantenimiento de los activos, particularmente en rubros asociados a climatización, servicios auxiliares, reparaciones de infraestructura y suministro hídrico. Estos elementos serán objeto de análisis para evaluar su posible relación con factores de estrés climático mediante escenarios.

El análisis permitirá optimizar los ciclos de mantenimiento y fortalecer la resiliencia operativa ante condiciones climáticas extremas, especialmente en:

- sistemas HVAC expuestos a olas de calor,
- infraestructura eléctrica vulnerable a tormentas,
- sistemas de drenaje y bombeo expuestos a inundaciones,
- techumbres y domos expuestos a granizo.

El Comité Técnico analizará la posibilidad de establecer un amortiguador financiero ante eventos climáticos que exijan intervenciones no programadas, protegiendo la estabilidad del flujo distribuible para los tenedores.

3.4.2 Impacto en Inversión de Capital (CAPEX)

Ante la vulnerabilidad por temperaturas extremas y variabilidad hídrica, el Administrador evaluará, en el contexto de su proceso ordinario de gestión, la conveniencia de ejecutar estudios de vulnerabilidad estructural para desarrollar y actualizar los manuales de procedimientos ante desastres o accidentes que afecten la infraestructura de los activos.

Estos estudios permitirán determinar si se requiere CAPEX preventivo para:

- Reforzar sistemas de climatización.
- Mejorar aislamiento térmico.
- Actualizar sistemas eléctricos y de bombeo.
- Implementar infraestructura de captación pluvial.
- Blindar infraestructuras críticas expuestas a riesgos físicos.

El objetivo es asegurar que los activos mantengan condiciones operativas adecuadas durante su periodo de desinversión y evitar descuentos en valuación por riesgos no mitigados.

3.4.3 Posición Financiera y Flujos de Efectivo

El Administrador mantiene un análisis continuo de la posición financiera y de los flujos del Fideicomiso para asegurar que:

- Potenciales incrementos en costos de preservación de activos.
- Variabilidad en disponibilidad de insumos críticos.
- Incrementos en primas de seguros.
- Reparaciones extraordinarias derivadas de eventos climáticos.

No erosionen la rentabilidad distribuible ni afecten la estabilidad del margen operativo. Este monitoreo es especialmente relevante en activos expuestos a riesgos físicos agudos, como Puerto Caoba y como Paseo Ventura.

3.4.4 Asegurabilidad

Los costos asociados a la cobertura de seguros se mantienen como un componente relevante dentro de la estructura operativa del portafolio. En zonas con exposición a huracanes, inundaciones o tormentas eléctricas, las aseguradoras ajustan sus mapas de riesgo, incrementando:

- Primas anuales.

- Deducibles por daños catastróficos.
- Requisitos de mitigación para renovación de pólizas.

El Fideicomiso continuará evaluando:

- La adecuación de deducibles y límites de cobertura.
- La eficiencia operativa de los seguros contratados.
- La necesidad de reforzar protocolos preventivos.
- La robustez de la infraestructura ante eventos meteorológicos.

Este análisis es fundamental para evitar pérdidas financieras significativas durante el proceso de desinversión.

4. Gestión de riesgos

La gestión de riesgos del Fideicomiso F/00964 se encuentra integrada en el marco general de supervisión financiera y operativa descrito en las secciones anteriores. En el contexto climático, los riesgos físicos y de transición identificados en los activos Puerto Caoba y Paseo Ventura (sección 3.3) y sus impactos en el modelo de negocio (sección 3.4) se incorporan en los procesos ordinarios de evaluación, priorización y toma de decisiones del Comité Técnico, la fiduciaria y el Administrador.

El Comité Técnico es el órgano responsable de aprobar inversiones, desinversiones y decisiones estratégicas, considerando los riesgos financieros, operativos y climáticos que puedan afectar el portafolio inmobiliario. Para ello, se apoya en la información proporcionada por Artha Desarrolladora, la fiduciaria y los Vehículos de Inversión.

4.1 Procesos y políticas para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos

Los procesos utilizados para identificar, evaluar y priorizar los riesgos climáticos se encuentran integrados en el marco de supervisión financiera general del Fideicomiso. Estos procesos permiten que los riesgos físicos y de transición identificados en 3.3 se traduzcan en acciones concretas de gestión operativa, financiera y estratégica.

4.1.1 Identificación a través de Reportes Operativos

El equipo de Finanzas supervisa los procesos mediante los cuales el Administrador identifica, evalúa y gestiona los riesgos climáticos, a partir de la revisión de los reportes financieros y operativos remitidos por las gerencias de los activos. En este contexto:

- El análisis de partidas de mantenimiento y servicios auxiliares permite detectar variaciones asociadas a estrés climático.
- La revisión de incidentes operativos (inundaciones, fallas eléctricas, variabilidad hídrica) contribuye a la identificación temprana de riesgos físicos agudos.
- La evaluación de consumos energéticos y desempeño de sistemas HVAC permite identificar riesgos físicos crónicos y oportunidades de eficiencia.

Este proceso facilita la identificación de tendencias relevantes para la toma de decisiones orientadas a la protección del patrimonio y la resiliencia operativa.

4.1.2 Evaluación de Materialidad Financiera

El proceso de evaluación se centra en el desempeño del flujo operativo (EBITDA). Los riesgos identificados se analizan en función de su relevancia para:

- La continuidad operativa de los inmuebles.
- La estabilidad del Ingreso Operativo Neto.
- La integridad física de la infraestructura.
- La capacidad de mantener ocupación y satisfacción de arrendatarios.
- La valuación de los activos durante la etapa de desinversión.

La materialidad financiera se determina considerando la probabilidad de ocurrencia y la magnitud de los efectos, en línea con los requerimientos de la NIIF S2.

4.1.3 Gestión Vía Transferencia y Mantenimiento

La gestión actual se basa primordialmente en dos mecanismos:

Seguros - El uso de seguros como mecanismo de transferencia de riesgo forma parte de una estrategia prudente de gestión patrimonial. La exposición a huracanes, inundaciones, tormentas eléctricas y variabilidad hídrica influye en:

- Primas
- Deducibles
- Límites de cobertura
- Requisitos de mitigación

Mantenimiento - La asignación de recursos (reservas) para la preservación de activos frente a la degradación física permite:

- Reducir la probabilidad de interrupciones operativas.
- Mitigar daños estructurales.
- Evitar incrementos extraordinarios en OPEX.
- Mantener la competitividad del inmueble.

4.1.4 Priorización

El Fideicomiso considera que, si bien los activos disponen de medidas de respuesta operativa, existe una oportunidad para avanzar en la estandarización de la priorización a nivel portafolio. En este contexto, la Administradora contempla la definición de un plan de trabajo durante 2026 orientado a:

- Fortalecer la cuantificación técnica de riesgos climáticos.
- Integrar criterios climáticos en la priorización de inversiones.
- Evolucionar gradualmente hacia un enfoque más predictivo.
- Mejorar la trazabilidad de decisiones relacionadas con mitigación y adaptación.

4.1.5 Uso de análisis de escenarios para identificar riesgos

El Fideicomiso actualmente realiza un análisis de riesgos basado en indicadores cualitativos que permiten identificar la vulnerabilidad de las ubicaciones con respecto a diversos eventos climatológicos, apoyado en diversos atlas de riesgos. Sin embargo, comenzará a desarrollar análisis de escenarios climáticos con la finalidad de evaluar la exposición de los activos a riesgos físicos y de transición. Estos escenarios permitirán a futuro:

- Estimar variaciones en costos operativos ante olas de calor.
- Evaluar impactos en infraestructura ante eventos hidrometeorológicos extremos.
- Analizar la sensibilidad del flujo operativo ante incrementos en primas de seguros.
- Proyectar efectos en la valuación ante cambios regulatorios o de mercado.

El Fideicomiso aún no cuenta con una metodología de análisis de escenarios climáticos. Por ello, el trabajo presentado en esta sección debe considerarse como un primer acercamiento cualitativo, que servirá como base para desarrollar una metodología más robusta durante 2026. Este enfoque se desarrollará progresivamente conforme se fortalezca la integración de criterios climáticos en la gestión del proceso de liquidez de los activos.

4.2 Forma de evaluar la naturaleza, probabilidad y magnitud de los efectos de estos riesgos

El Fideicomiso utilizó la exposición determinada a partir de información publicada por CENAPRED, integrada en el Atlas Nacional de Riesgos.

Esta información permite evaluar:

- La naturaleza del riesgo (físico agudo, físico crónico, transición).

- La probabilidad de ocurrencia según patrones históricos y proyecciones.
- La magnitud de los efectos sobre operación, ocupación, costos y valuación.

5. Métricas y objetivos

5.1 Metodología para métricas y objetivos

En esta etapa inicial de adopción de las NIIF S1 y S2, el Fideicomiso no ha adoptado métricas climáticas enfocadas en:

- Indicadores cualitativos de exposición a riesgos físicos y de transición.
- Información sobre atributos de eficiencia energética y sostenibilidad de los inmuebles.
- Evaluación preliminar de posibles mejoras operativas relacionadas con el clima.

Por otra parte, el Fideicomiso no ha establecido aún objetivos cuantitativos específicos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI); dado que no realiza operaciones directas ni cuenta con personal propio. Sin embargo, reconoce la importancia de:

- Promover la eficiencia energética en los inmuebles que integran su portafolio.
- Evaluar la incorporación de atributos sostenibles en proyectos nuevos.
- Considerar, en el futuro, metas relacionadas con el desempeño climático de los activos inmobiliarios, en coordinación con los desarrolladores y operadores.

En fases posteriores, el Fideicomiso podrá avanzar hacia métricas y objetivos más detallados, en la medida en que se disponga de información de los Vehículos de Inversión y desarrolladores.

5.2 Métricas GEI

El Fideicomiso no calcula ni reporta directamente emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), dado que no realiza actividades operativas propias. Las emisiones asociadas a los proyectos inmobiliarios corresponden a los desarrolladores y operadores de los inmuebles.

5.2.1 Emisiones de Alcance 1 y 2 (Operativas del Fideicomiso)

Las emisiones directas (Alcance 1) e indirectas por energía (Alcance 2) derivadas de las actividades administrativas propias del Fideicomiso **no son considerados como materiales para efectos de este reporte**.

Esta determinación se basa en que el Fideicomiso, al operar como vehículo de inversión, no controla activos físicos operativos propios (como instalaciones o inmuebles). Las actividades fiduciarias y administrativas son realizadas por el Administrador y, por criterio de relevancia, sus emisiones no forman parte del límite de reporte del Fideicomiso.

En consecuencia, la revelación se concentra en las emisiones de Alcance 3 (Categoría 15), donde se materializa el impacto financiero y climático del portafolio.

5.2.2 Emisiones de Alcance 3 (Financiadas)

El Fideicomiso aplica el alivio transitorio permitido por la NIIF S2 para emisiones financiadas debido a que:

- No controla directamente las operaciones de los activos inmobiliarios,
- depende de información proporcionada por desarrolladores y operadores,
- La recopilación de datos de emisiones requiere procesos nuevos y coordinación interinstitucional y
- La adopción de PCAF exige metodologías y sistemas que se implementarán durante 2026.

Este alivio permite reportar de manera progresiva mientras se consolida la base de datos necesaria para una medición completa.

Sin embargo, durante 2026 el Fideicomiso adoptará el Estándar Global de Contabilidad y Reporte de Gases de Efecto Invernadero para el Sector Financiero (PCAF), específicamente los métodos para la Categoría 15: Inversiones del Alcance 3.

5.3 Objetivos climáticos

Al tratarse del primer periodo de adopción de la NIIF S2, el establecimiento de objetivos cuantitativos de reducción de emisiones requiere una línea base robusta y datos confiables.

En este sentido, el Fideicomiso ha priorizado consolidar dicha base durante el ejercicio 2026, recopilar información agregada sobre emisiones relacionadas con los activos en los que participa, en coordinación con las partes operativas

Posteriormente, el Fideicomiso explorará la definición de metas específicas, medibles y alineadas con estándares de mercado.

5.4 Métricas sectoriales

En el contexto del sector inmobiliario, y conforme a la guía sectorial de SASB *Real Estate* (Industry-Based Guidance on Implementing IFRS S2, Volume 32), el Fideicomiso incorporará durante el ejercicio 2026 un conjunto de métricas sectoriales que permitirán evaluar la exposición climática, la eficiencia operativa y la competitividad de los activos inmobiliarios en los que participa. Estas métricas se desarrollarán de manera progresiva conforme se fortalezca la recopilación de información climática y operativa por parte de los Vehículos de Inversión y desarrolladores.

Estas métricas permitirán evaluar la competitividad de los activos frente a tendencias de mercado relacionadas con la sostenibilidad, así como la exposición a riesgos físicos y de transición identificados en la sección 3.3. Su implementación durante 2026 fortalecerá la capacidad del Fideicomiso para integrar criterios climáticos en la gestión financiera y estratégica del portafolio, en línea con los requerimientos de la NIIF S2.

5.5 Otras métricas intersectoriales

El Fideicomiso evaluará la pertinencia y aplicabilidad de las métricas intersectoriales para la gestión de riesgos y las métricas sectoriales asociadas con los temas de información a revelar definidos en la Guía basada en el sector Industrial.

6 Elementos a desarrollar en Reportes Futuros

El presente documento constituye el primer ejercicio de divulgación de información financiera relacionada con sostenibilidad y clima del Fideicomiso F/00964 conforme a las NIIF S1 y NIIF S2. En esta etapa inicial, el Fideicomiso reconoce la importancia de fortalecer la recopilación de información climática, la evaluación de riesgos y oportunidades, y la integración de estos elementos en la estrategia de inversión, operación y desinversión del portafolio inmobiliario.

Con base en los requerimientos de la NIIF S2 y en la guía sectorial de SASB para *Real Estate*, el Fideicomiso identifica los siguientes elementos que se desarrollarán en reportes futuros, conforme se avance en la consolidación de procesos internos y en la coordinación con desarrolladores y operadores:

Durante los años futuros, el Fideicomiso se enfocará en:

- ✓ Generar modificaciones a manuales de procedimientos de inversiones, operaciones, desinversiones y remuneraciones para incorporar criterios ASG.

- ✓ Establecer mecanismos de recopilación sistemática de información climática proveniente de los operadores de los activos, incluyendo consumos energéticos, desempeño hídrico, mantenimiento de equipos críticos y atributos de eficiencia.
- ✓ Consolidar la base de datos necesaria para la medición de emisiones financiadas bajo el estándar PCAF, específicamente para la Categoría 15 (Inversiones).
- ✓ Integrar información operativa y climática en los reportes periódicos remitidos al Comité Técnico, fortaleciendo la trazabilidad y consistencia de los datos.

Permitiendo evaluar la competitividad de los activos frente a tendencias de mercado relacionadas con la sostenibilidad y fortalecer la capacidad del Fideicomiso para integrar criterios climáticos en la gestión financiera y estratégica del portafolio.

Estos esfuerzos en su conjunto permitirán una evaluación integral de la exposición climática del portafolio.

- ✓ Implementar métricas sectoriales SASB para el sector inmobiliario.
- ✓ Evaluar la pertinencia y aplicabilidad de métricas intersectoriales conforme a NIIF S2.
- ✓ Integrar análisis de escenarios climáticos en la evaluación de riesgos.
- ✓ Consolidar la base de datos para medición de emisiones financiadas bajo PCAF.
- ✓ Fortalecer la coordinación con desarrolladores y operadores para obtener información climática confiable.
- ✓ Evaluar la incorporación de atributos sostenibles en proyectos nuevos y existentes.
- ✓ Avanzar hacia la definición de objetivos climáticos medibles y alineados con estándares de mercado.
- ✓ Mejorar la trazabilidad de decisiones relacionadas con mitigación y adaptación.
- ✓ Integrar criterios climáticos en la estrategia de desinversión para maximizar el valor de liquidación de los activos. El Fideicomiso avanzará en la integración de análisis de escenarios climáticos para:
 - Evaluar la sensibilidad del flujo operativo ante variaciones climáticas,
 - Proyectar impactos en costos operativos y de capital,
 - Analizar efectos en la valuación ante cambios regulatorios o de mercado,
 - Fortalecer la capacidad de adaptación del portafolio durante la etapa de desinversión.

Este enfoque permitirá evolucionar hacia una gestión más predictiva y alineada con las mejores prácticas internacionales.