

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
Oferta pública restringida:	NO
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	NO
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	NO

[412000-NBIS2] Portada reporte anual

Número de fideicomiso

3518

Datos relativos al contrato de fideicomiso

El Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3518 fue firmado el 3 de octubre de 2018, su primer convenio modificatorio celebrado con fecha 17 de diciembre de 2019, así como su segundo convenio modificatorio celebrado con fecha 13 enero de 2023, dentro de los principales Fines del Fideicomiso es (i) realizar inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México, (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso, (iii) realizar distribuciones; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona autorizada tenga derecho a instruir al Fiduciario.

Denominación de la institución fiduciaria

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

Fideicomitente

Fortem Capital I, S.C. o sus causahabientes cesionarios autorizados

Fideicomisarios en primer lugar

Los Tenedores, representados en su conjunto por el Representante Común, conforme a lo previsto en Contrato de Fideicomiso.

Fideicomisarios en segundo lugar

Fortem Capital I, S.C.

Fideicomisarios en tercer lugar

No Aplica

Otros Fideicomisarios

No Aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso

Fortem Capital I, S.C., o sus causahabientes o cessionarios o quien le sustituya en sus funciones como administrador.

Clave de cotización

FORTMCK

Resumen de las características más relevantes de los activos, derechos o bienes a fideicomitir

El inventario de los bienes y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso son aquellos que se describen en el inciso (a) de la cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso; que a manera de resumen se describen a continuación:

- a. la Aportación Inicial,
- b. el Monto de la Emisión Inicial, así como cualquier monto que resulte de las Emisiones Adicionales (como resultado de las Llamadas de Capital),
- c. los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión,
- d. todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario,
- e. cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice,
- f. en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario,
- g. todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso,
- h. cualesquier recursos que deriven del endeudamiento en que incurra el Fideicomiso,
- i. los Compromisos Restantes de los Tenedores,
- j. todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

Las inversiones son el activo más importante que integra el Patrimonio del Fideicomiso.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses

Los Certificados no obligan al pago de suma alguna por concepto de principal o intereses.

Solo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Las inversiones podrían no generar rendimiento alguno, por lo tanto, el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tendrán responsabilidad alguna de pago conforme los Certificados Bursátiles. Para efectos de claridad, mediante la adquisición de los Certificados, los Tenedores reconocen y aceptan que cualquier derecho que le corresponda en términos anteriores es sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

Por lo anterior los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones podrían no generar flujo o retorno, o generarlos en los niveles esperados, e incluso perderse en su totalidad.

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso

Los Certificados otorgan derechos corporativos y económicos a los Tenedores.

Derechos corporativos: los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho de participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y, salvo que renuncien a dicho derecho, a designar, en ciertos casos, a representantes al Comité Técnico.

Derechos económicos: los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho a recibir los rendimientos generados por las Inversiones. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, una parte de los rendimientos de las inversiones se distribuirán a los Tenedores en concepto de distribución de rendimiento.

Subordinación de los títulos, en su caso

No aplica.

Lugar y forma de pago

Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica de fondos, realizada través de Indeval (según dicho término se define más adelante), cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No, 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra entrega del Título.

Los Certificados se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos

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

Depositario

No Aplica

Régimen fiscal

Régimen General de Ley de Personas Morales

En su caso, dictamen valuatorio

Los Certificados Bursátiles y cada una de las Sociedades Promovidas deberán estar valuados por el Valuador Independiente al menos una vez al año y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única. Dichos avalúos serán divulgados al público inversionista a través de la bolsa (BIVA) y del SEDI, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, y a los miembros del Comité Técnico, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fiduciario como parte de los Gastos de Mantenimiento.

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	FIDEICOMISOS
Serie	18
Tipo	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo con llamadas de capital
Clave de pizarra	FORTMCK
Monto total	2,685,067,472.61
Número de valores	346,800,168
Valor nominal	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Institucional de Valores
Plazo	10 AÑOS
Fecha de vencimiento	2028-10-05
En su caso, número de series en que se divide la emisión	UNICA
En su caso, número de emisión correspondiente	PRIMERA
Observaciones	Si bien los Certificados Bursátiles no cuentan con valor nominal el precio por Certificado Bursátil es de 9.65

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda Reporte Anual CUE

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Leyenda artículo 86 de la LMV

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Periodo que se presenta

Del 01-01-2024 al 31-12-2024

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual.....	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual.....	2
[413000-NBIS2] Información general.....	12
Glosario de términos y definiciones:.....	12
Resumen ejecutivo:	33
Factores de riesgo:	40
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	68
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	69
Destino de los fondos, en su caso:	69
Documentos de carácter público:	70
[416000-NBIS2] Estructura de la operación.....	72
Patrimonio del fideicomiso:	72
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:	73
Desempeño de los activos:.....	74
Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo:	74
Variación en saldo y en número de activos:	75
Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento:.....	76
Garantías sobre los activos:	77
Cargas y limitaciones:.....	77
Desempeño de los valores emitidos:	77
Contratos y acuerdos:.....	78
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	84
Valuación:	84
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	87
Información relevante del periodo:	88
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	89
Asambleas generales de tenedores:	89
Auditores externos de la estructura de la operación:	89
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	90
[420000-NBIS2] La fideicomitente	91
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	91

Actividad Principal:	91
Canales de distribución:	92
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:	93
Principales clientes:	93
Legislación aplicable y situación tributaria:	93
Recursos humanos:	94
Desempeño ambiental:	94
Información de mercado:	95
Estructura corporativa:	95
Descripción de los principales activos:	95
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	96
Acciones representativas del capital social:	96
Dividendos:	96
Reestructuraciones societarias, en su caso.:	97
Administradores y tenedores de los certificados:	97
Estatutos sociales y otros convenios:	111
Auditores externos de la fideicomitente:	114
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	114
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	115
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	115
Balance y resultados del fideicomiso:	115
Origen y aplicación de recursos:	118
Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo:	118
Índices y razones financieras:	120
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:	120
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	141
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	144
Resultados de la operación del fideicomiso:	145
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	145
Control Interno del fideicomiso:	149
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	150
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	150

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	151
Resultados de la operación de la fideicomitente:	152
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:	152
Control interno de la fideicomitente:	153
[431000-NBIS2] Personas responsables	154
[432000-NBIS2] Anexos.....	160

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Los términos que se utilizan en este documento con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos.

“Acta de Emisión”	Significa el acta de emisión de los Certificados Bursátiles bajo el mecanismo de Llamadas de Capital suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso.
“Administrador”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato, e incluye a cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.
“Ampliación de la Emisión”	Refiere a Ampliación de la Emisión en términos de la Cláusula 17.8 del Contrato del Fideicomiso
“Aportación Inicial”	Significa el monto aportado por el Fideicomitente para la constitución del Fideicomiso.
“Aportación Mínima Inicial”	Refiere a la oferta pública restringida inicial de Certificados en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión
“Asamblea de Tenedores”	Refiere a Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Asesores Independientes”	Refiere a Asesores Independientes en términos de la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso.
“Auditor Externo”	Se designó a Ernst & Young Global Limited (EY) para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros correspondientes.
“Bolsa de Valores”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., o cualquier

	bolsa de valores autorizada para operar como tal en términos de la LMV.
“Certificados” “Certificados Bursátiles”	Significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal, no amortizables que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el o los Títulos, las disposiciones de los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis1 Fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el Artículo 7 fracción VI de la Circular Única y de conformidad con cualquier otra disposición aplicable de la Ley Aplicable, e incluye a aquellos objeto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Adicionales.
“Circular Única de Emisoras”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Comisiones de los Proyectos”	Significa las comisiones que, en adición a la Comisión por Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas que preste servicios a los Vehículos de Inversión), tendrá derecho a recibir de los Vehículos de Inversión por la prestación de servicios a los Proyectos Inmobiliarios, y que serán comisiones por desarrollo, comisiones por arrendamiento, comisiones por administración de propiedades, comisiones por adquisición y comisiones de comercialización y ventas; en el entendido que, las Comisiones por Proyectos deberán cumplir con los términos establecidos en el <u>Anexo “B”</u> del Contrato de Administración.
“Comisión por Administración”	Significa una comisión por administración anual equivalente: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.60% del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión, al 1.60% del Monto Neto Invertido, en cada caso, pagadera al Administrador

		trimestralmente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.
“Comité Inversión”	de	Significa el órgano interno de Fortem conformado por Miguel Sánchez Navarro Madero, Yusef Atiyeh Navarro, José Luis Vega Palafox, Eduardo Valdés Acra, y cuyas facultades son, entre otras analizar las oportunidades de inversión sobre los Activos Inmobiliarios, de acuerdo a los Lineamientos de Inversión, y en su caso, elaborar y efectuar recomendaciones de Inversión para que sean presentadas por el Administrador al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.
“Comité Técnico”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 6.10 del Contrato de Fideicomiso.
“Competidor”		Significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) durante cualquier periodo en el que una porción de sus negocios represente, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen, una competencia con respecto de los negocios del Fideicomiso; en el entendido, que (i) no se considerarán “competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios.
“Compromiso por Certificado”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Compromiso Total”		Significa el monto total que cada Tenedor estará obligado a

		aportar al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, mediante la suscripción y pago de Certificados Bursátiles en cada Fecha de Emisión, según corresponda.
“Compromisos Restantes de los Tenedores”		Significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión, menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier reapertura o Incumplimiento de Llamadas de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma), cuyos ajustes deberán ser avalados por el Auditor Externo.
“Conflicto de Interés”	de	Significa cualquier supuesto o escenario en el cual una Persona (incluyendo cualquier Tenedor o miembro del Comité Técnico designado por dicha Persona) se vea involucrada en una actividad o tenga intereses cuya actividad o intereses puedan resultar en que dicha Persona obtenga para sí o para cualquiera de sus Afiliadas, un beneficio financiero o evite una pérdida, en perjuicio o detrimento de los intereses del Fideicomiso o de los Tenedores de Certificados Bursátiles.
“Contador del Fideicomiso”	del	Significa cualquier contador público independiente de reconocido prestigio en México que el Fiduciario contrate conforme a las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador para llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y elabore sus estados financieros.
“Contrato” “Contrato Fideicomiso” “Fideicomiso”	o de o	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo número 3518, y sus respectivos anexos, tal y como unos y otros sean modificados, adicionados, renovados o prorrogados de tiempo en tiempo.

“Contrato de Administración”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 5.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Contrato de Colocación”	Significa el contrato de colocación que sea celebrado de tiempo en tiempo entre el Fiduciario, el Intermediario Colocador y el Fideicomitente, para la colocación y oferta pública de los Certificados Bursátiles en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
“Contribuciones Adicionales”	Significa las contribuciones en efectivo que realicen cada uno de los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Emisión Subsecuente, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles Subsecuentes correspondientes a la Llamada de Capital de que se trate, mismas que no podrán exceder del Compromiso Total de cada Tenedor.
“Control”	Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.
“CUAE”	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de Auditoría Externa de estados financieros básicos, según las mismas sean modificadas y adicionadas de tiempo en tiempo.
“Cuenta de Distribuciones”	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad el inciso (d) de la

		Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta Reservas”	de	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con el inciso (c) de la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta General”		Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con el inciso (a) de la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta Llamadas Capital”	para de	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso, para los efectos descritos en el mismo.
“Cuentas del Fideicomiso”	del	Significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Reservas y cualesquiera otras cuentas que abra el Fiduciario a su nombre y por cuenta del Fideicomiso conforme a las instrucciones por escrito que, en su caso le envíe el Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.
“Daños”		Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Derechos ARCO”		Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 17.9 del Contrato de Fideicomiso.
“Desinversión”		Significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios o de los títulos representativos del capital social, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización total o parcial de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y/o (iv) cualquier otra venta, enajenación y/o recuperación total o parcial de

	dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Distribución por Desempeño”	significa cada una de las Distribuciones acumuladas entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los numerales (3) y (4) del inciso (b)(i) de la Cláusula 11. 1 del Fideicomiso.
“Distribuciones”	Significa las distribuciones en Pesos o en Dólares que realice el Fiduciario al Fideicomisario en Segundo Lugar y a los Tenedores, las cuales deberán de notificarse por el Fiduciario a través del SEDI con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos de conformidad con la Cláusula 11.I del Contrato de Fideicomiso.
“Documentos de la Emisión”	Significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración y al Título, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
“Dólares” y “EU\$”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Efectivo Fideicomitido”	Significa la totalidad de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso o que se encuentren invertidas en Inversiones Permitidas, en tanto no sean retiradas de dichas Cuentas del Fideicomiso, que se utilizarán, entre otras cosas, para crear y mantener reservas (incluyendo, pero sin limitar, para fondear la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría), pagar gastos corrientes, llevar a cabo Distribuciones, así como para realizar los demás depósitos, pagos e Inversiones previstas en el Contrato de Fideicomiso.
“Emisión Subsecuente”	Significan cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles subsecuentes que darán lugar a las actualizaciones de la inscripción en el RNV, conforme a las cuales se adherirán Certificados subsecuentes a los Certificados, lo anterior cada vez que se realice una Llamada de Capital; en el entendido que, la totalidad de las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión y se considerarán parte de la misma Emisión y Colocación.

“Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente, la primera emisión de Certificados que el Fiduciario lleve a cabo al amparo del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión, del suplemento y del Título en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, así como cualquier emisión inicial de Certificados que el Fiduciario realice con motivo de una Ampliación; en la cual deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores, y que deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Emisiones”	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) y cualquier Emisión Subsecuente de Certificados que se lleve a cabo por el Fiduciario de conformidad el Programa y con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.
“Evento de Funcionario Clave de Desinversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.2(b) del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Funcionario Clave durante el Período de Inversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Remoción del Administrador”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.
“FATCA”	Significa las secciones 1471 a 1473 del <i>Internal Revenue Code</i> , de los Estados Unidos de América, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la substituya en un futuro así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los EEUU), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo

		intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México y el Departamento del Tesoro de los EEUU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA y el Anexo 25 de la RMF).
“Fecha de Asignación”	de	Significa la fecha en la que el Administrador, y a más tardar el Día Hábiles siguientes a la Fecha Límite de Ejercicio, revisará las órdenes vinculantes contenidas en las Notificaciones de Ejercicio correspondientes, determinará el porcentaje de Certificados que cada Tenedor tendrá derecho a suscribir.
“Fecha de Distribución”	de	Significa la fecha que el Administrador determine a su entera discreción y de tiempo en tiempo para realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso, misma que el Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario con copia para el Representante Común; en el entendido, que si cualquier Fecha de Distribución no cae en un Día Hábiles, la Fecha de Distribución se recorrerá al Día Hábiles siguientes.
“Fecha de Emisión Inicial”		Significa el Día Hábiles en el que los Certificados de la Emisión Inicial, incluyendo los correspondientes a una Ampliación, sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, considerando, en su caso, las Ofertas Subsecuentes.
“Fecha de Emisión Subsecuente”		Significa el Día Hábiles en el que los Certificados de una Emisión Subsecuente sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Fecha Registro”	de	Significa la fecha identificada por el Administrador antes de cada Ampliación, Fecha de Distribución y/o el tercer Día Hábiles previo a que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que (i) recibirán una

		Distribución o cualquier pago al amparo de los Certificados, (ii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda, o (iii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Ampliación.
“Fecha Terminación Fideicomiso”	de del	Significa la fecha que ocurra 10 (diez) años después de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que: (i) para efectos de calcular dicho plazo no se tomarán como Fecha de Emisión Inicial el de las Emisiones que se lleven a cabo derivado de Ampliaciones; y (ii) la Fecha de Terminación del Fideicomiso podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, por 2 (dos) plazos adicionales de 1 (un) año cada uno; en el entendido que, en caso de prórrogas, se deberá realizar el canje del Título correspondiente en Indeval, con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Terminación del Fideicomiso.
“Fecha Derecho”	Ex-	Significa, la fecha que ocurra 1 (un) Día Habil antes de cada Fecha de Registro, o bien, la fecha que el Administrador establezca, siempre y cuando se ajuste a los tiempos establecidos por la Bolsa de Valores.
“Fecha Límite de Ejercicio”		Significa el día a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión Inicial de Certificados correspondientes a cualquier Ampliación, en la cual los Tenedores de Certificados tendrán derecho a presentar una notificación irrevocable por escrito al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados.
“Fecha Límite de Suscripción”		Significa la fecha límite para que los Tenedores de Certificados suscriban los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente.
“Fideicomitente”		Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato.
“Fideicomisarios”		Significa, conjuntamente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y los Fideicomisarios en Segundo Lugar.

“Fideicomisarios en Primer Lugar”	Conjuntamente, los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Acta de Emisión, el Título y el Contrato de Fideicomiso.
“Fideicomisario en Segundo Lugar”	Significa Fortem Capital II, S.C. y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem Capital II, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem Capital II, S.C. les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.
“Fiduciario”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato e incluye a sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya como fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
“Fines del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso.
“Fortem Capital”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato.
“Funcionario Clave”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Gastos Continuos”	Significa todos y cada uno de los gastos necesarios para (i) pagar los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos (incluyendo para el pago de la Comisión por Administración), (iii) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso, (iv) completar Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, (v) realizar Inversiones Adicionales, y (vi) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso.

“Gastos de Inversión”	<p>Significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) gastos relacionados con el mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y <i>due diligence</i>, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los gastos de cierre y los gastos de auditoría relacionados, (iii) gastos del Administrador, o del Fiduciario derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) primas de los seguros que en su caso contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, (v) Comisiones de los Proyectos; y (vi) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de impuesto al valor agregado en relación con lo anterior; en el entendido, además, que los Gastos de Inversión podrán ser pagados directamente por el Fiduciario con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso o a través de un Vehículo de Inversión, según sea determinado por el Administrador</p>
“Gastos de la Emisión Inicial”	<p>Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial (incluyendo los correspondientes a cualquier Ampliación), incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos y sus honorarios por el primer año de administración, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que ampare los Certificados de la Emisión Inicial, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente</p>

	<p>en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados de la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados al Intermediario Colocador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial; mismos que deberán ser cubiertos por el Fiduciario con cargo a los recursos que se obtengan con dicha Emisión Inicial, a los cuales se les agregará, en su caso, cualquier monto de IVA.</p>
“Gastos de Mantenimiento”	Significa la referencia conjunta a los gastos de las Inversiones, gastos de emisión y colocación, y los gastos de mantenimiento, correspondientes a cada una de las Emisiones.
“Gastos del Fideicomiso”	Significa, conjuntamente, los Gastos Continuos, los Gastos de Inversión, los Gastos de Emisión Inicial y los Gastos de Mantenimiento.
“Incumplimiento de Llamadas de Capital”	Significa el incumplimiento de un Tenedor para suscribir y pagar en su totalidad los Certificados emitidos en una Emisión Subsecuente de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en el Contrato de Fideicomiso.
“Indeval”	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Intermediario Colocador”	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
“Inversiones”	Significa las inversiones que el Fideicomiso realice, en Proyectos Inmobiliarios; en el entendido que, en

	cualquiera de los casos establecidos en la presente definición, el concepto de “Inversiones” comprenderá cualquier adquisición de activos, bienes o derechos, y el otorgamiento de financiamientos.
“Inversiones Permitidas”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula. 9.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Inversionista Aprobado”	Significa cualquiera de los siguientes inversionistas mexicanos: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y (v) un fondo de inversión, y cualquier otra Persona que califique como un inversionista institucional y calificado para participar en ofertas públicas restringidas, cuya deuda, se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“KYC” o “Know Your Costumer”	Significa, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario a las Personas que sean designadas como miembros del Comité Técnico al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario.
“Ley Aplicable”	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

“Ley Anti-lavado”	Significa la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LFPDP”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Límites de Apalancamiento”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Límites de Diversificación”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Lineamientos de Inversión”	Significan los lineamientos de inversión que se describen en la Sección 8.1 del Fideicomiso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Llamadas de Capital”	Significa la solicitud que realice el Fiduciario, de conformidad con las Instrucciones de Llamada de Capital que le entregue el Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, suscriba y pague en la Fecha de Emisión Subsecuente los Certificados que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente.

“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Miembro Independiente”	Significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente y que sea designada como Miembro Independiente del Comité Técnico.
“Monto de la Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial y cualquier Ampliación, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y que se establezca en el Acta de Emisión, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial.
“Monto de la Llamada de Capital”	Significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de dicha Llamada de Capital.
“Modo de Suspensión”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Distribuible”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Máximo de la Emisión”	Significa el monto que se establece en el Acta de Emisión.
“Monto Destinado a Inversiones”	Significa, en cualquier fecha de determinación, (i) los Recursos Netos de las Emisiones, más (ii) los Compromisos Restantes de los Tenedores, menos (ii) la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, a dicha fecha de determinación.
“Monto Neto Invertido”	Significa, en cualquier fecha de determinación, el Monto Total Invertido de los Tenedores a dicha fecha de determinación menos el monto total que haya sido desembolsado de la Cuenta General o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones), que hayan sido declaradas como perdidas, menos los montos que sean distribuidos a los Tenedores en virtud de cualesquiera Desinversiones que representen un retorno del producto de la venta de las

	Inversiones respectivas respecto de los montos que hayan sido desembolsados de la Cuenta General, o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar dichas Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido desinvertidas.
“Monto Total Invertido de los Tenedores”	significa, (i) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de las Inversiones y los Gastos de Mantenimiento efectivamente pagados a dicha fecha, y (ii) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de (a) el Monto de la Emisión Inicial (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría), y (b) la suma de todos los Montos de las Llamadas de Capital (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) pagados antes de dicha Fecha de Distribución.
“Negligencia Grave”	Significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacia, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.
“Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)”	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
“Notificación de Ampliación”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Cláusula 3.2 del Fideicomiso.
“Notificación de Ejercicio”	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados; en el entendido que, dicha Notificación de Ejercicio será vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Operación con Partes Relacionadas”	Significa cualquier operación, relación y/o contrato (escrito y/u oral), ya sea presente, contingente y/o de cualquier otro tipo, celebrado entre el Fideicomiso o

	<p>cualquier Vehículo de Inversión, por un lado, y una Parte Relacionada del Administrador, por el otro; en el entendido que, durante el Período de Inversión, (i) el Comité Técnico podrá determinar, durante la sesión en la que se someta a discusión la operación con partes relacionadas correspondiente, con el voto de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico (excluyendo a los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y a los miembros designados por los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso) que cualquier adquisición o disposición de una Inversión constituye una Operación con Partes Relacionadas o (ii) la Asamblea de Tenedores podrá aprobar dicha operación, según corresponda a cada uno.</p>
“Pagos de los Tenedores”	<p>Significa los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, que el Administrador instruya al Fiduciario, con copia al Representante Común, para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento, en cada caso, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
“Patrimonio del Fideicomiso”	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.</p>
“Parte Relacionada”	<p>Significa, respecto de cualquier Persona, cualquier otra Persona: (i) que sea una Afiliada directa y/o indirecta de dicha primera Persona; (ii) que funja como director, funcionario, socio, comisario y/o agente de dicha primera Persona; (iii) en la que dicha primera Persona, directa y/o indirectamente, tenga una participación sustancial; y/o (iv) que, directa y/o indirectamente, tenga una participación sustancial o una participación que Controle a dicha primera Persona. Para efectos de esta definición “participación sustancial” significa una tenencia directa y/o indirecta de acciones con derecho a voto y/o valores (voting interests) con derecho a voto que representen el 20% (veinte por ciento) o más de los derechos de voto totales y/o capital de una Persona.</p>
“Período de Cura de Funcionario Clave”	<p>Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.</p>

“Período de Exclusividad”	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato del Fideicomiso (a) la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso.
“Persona”	Significa una persona física, sociedad, asociación, persona moral, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.
“Persona Exculpada”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 18.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Persona Indemnizada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Personal”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Pesos” y “\$”	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
“Presidente”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (h)(iii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Proceso de Asignación”	Significa el mecanismo que en cada caso establezca el Administrador en la Notificación de Ampliación correspondiente, el cual podrá ser determinado a su discreción.
“Prórroga de Llamada de Capital”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (f) de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Proveedor de Precios”	Significa inicialmente, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP), así como cualquier otro proveedor de precios que sea contratado posteriormente por el Fideicomiso conforme a la Cláusula 13.1 inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.
“Proyectos Inmobiliarios”	Significa proyectos en México consistentes en (i) las participaciones de capital y/o deuda, directas o indirectas (incluyendo títulos de propiedad, hipotecas, opciones, arrendamientos, sociedades, Inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso); (ii) capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario en

	inmuebles con o sin mejoras (tales como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizando en relación con los mismos), derechos fideicomisarios; y (iii) todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en fideicomisos y cualquiera otra forma de negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios).
“Recursos Netos de la Emisión Inicial”	Significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) menos los Gastos de la Emisión Inicial.
“Recursos Netos de Llamadas de Capital”	significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto resultante de restar el Monto de la Llamada de Capital respectivo, menos los Gastos de Mantenimiento incurridos en relación con dicha Llamada de Capital.
“Recursos Netos de las Emisiones”	Significa, conjuntamente y en cualquier fecha de determinación, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y los Recursos Netos de Llamadas de Capital a dicha fecha de determinación.
“Reglamento de la Bolsa de Valores”	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los Certificados Bursátiles, según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
“Reporte Anual”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Cláusula I3.4 del Contrato de Fideicomiso.
“Reporte Trimestral”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula I3.4 del Contrato de Fideicomiso.
“Representante Común”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato, e incluye a sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
“Reserva Gastos para de Asesoría”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Reserva para Gastos de Mantenimiento”	Significa una reserva equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, que se mantendrá de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
“RLISR”	Significa el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, según sea modificado en cualquier momento.
“RMF”	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV.
“RUG”	Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.
“SEDI”	Significa sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de Valores en que se encuentren listados los Certificados Bursátiles, le sea autorizado por la CNBV.
“Seguro de Responsabilidad Profesional”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.6 del Fideicomiso.
“Sesión Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.8 del Contrato de Fideicomiso.
“SHCP”	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“STIV-2”	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de la CNBV.
“Tasa Interna de Retorno”	Significa, en cualquier fecha de determinación y respecto de cada Tenedor, la tasa de descuento cuyo valor presente neto de todas las aportaciones realizadas por dicho Tenedor sea igual al valor presente neto de todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor. Para efectos de dicha determinación, todas las aportaciones realizadas se entenderán que ocurrieron el día en el que hayan sido requeridas por el Fiduciario y todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor se tomarán en

	cuenta cronológicamente y surtirán efectos en el día que efectivamente ocurrieron. Para el cálculo de la Tasa Interna de Retorno, se tomará como moneda de referencia el Peso. En caso de cualquier discrepancia o desacuerdo con respecto a la presente definición, el Administrador utilizará la función “TIR.NO.PER” (“XIRR” por sus siglas en inglés) de Microsoft Excel para determinar la Tasa Interna de Retorno.
“Tenedores”	Significa las personas físicas o morales propietarios de uno o más Certificados Bursátiles, quienes serán representados en todo momento, cuando actúen en su conjunto, por el Representante Común.
“Tiempo Mínimo de Funcionario”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Título”	Significa el título que ampare los Certificados Bursátiles, el cual cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV, y será suscritos y emitido en los términos del Artículo 282 de la LMV.
“Valuador Independiente”	Significa Quantit, S.A. de C.V. o cualquier otro valuador independiente con experiencia en la industria inmobiliaria.
“Vehículo de Inversión”	Significa cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Vehículo Paralelo”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso.

Resumen ejecutivo:

A continuación, se incluye un breve resumen de la información contenida en este Reporte Anual. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de

inversión respecto de los Certificados Bursátiles y está sujeto, se modifica y completa con el resto de la información contenida en este Reporte. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente todo este informe, incluyendo la sección titulada “Factores de Riesgo”, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Evolución del instrumento de inversión

El 8 de octubre de 2018 se realizó la primera emisión por \$2,080 millones de pesos, bajo un programa de Certificados de Capital de Desarrollo (CKD) FORTMCK-18 por \$5,000.00 millones de pesos, realizando una primera aportación el 10 de octubre de 2018 por \$416.00 millones de pesos, equivalente al 20% del monto de la primera emisión.

El 12 de agosto de 2019 se realizó la Primera Llamada de Capital de FORTMCK-18 por un importe de \$349.99 millones de pesos.

El 23 de diciembre de 2019 se realizó una emisión de hasta 3,246,324 Certificados Bursátiles Fiduciarios con motivo de la ampliación del Monto Máximo de la Emisión, los cuales adicionan y forman parte de la Emisión y Colocación de 4,160,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios realizada con fecha 8 de octubre de 2018, y los 6,999,996 Certificados Bursátiles emitidos en la primera Emisión Adicional realizada el 12 de agosto de 2019. Con lo anterior los Certificados totales con motivo de la ampliación del Monto Máximo de la Emisión es de 14,406,320 Certificados Bursátiles en circulación.

Los Certificados Bursátiles emitidos con motivo de la ampliación del Monto Máximo de la Emisión tienen las mismas características que los Certificados Bursátiles emitidos con fecha 8 de octubre de 2018.

En las fechas posteriores se han realizado seis llamadas de capital y una ampliación de la emisión, en las siguientes fechas y montos:

Fecha	Evento	Monto (millones de pesos)
12/08/2019	1° Llamada de capital	\$350.00
23/12/2019	Ampliación, Emisión incorpora AFORE INFONAVIT	\$242.76
28/05/2020	2° Llamada de capital	\$270.00
28/01/2021	3° Llamada de capital	\$530.00
14/07/2021	4° Llamada de capital	\$380.00
15/12/2021	5° Llamada de capital	\$350.00
05/04/2022	6° Llamada de capital	\$166.00

Durante el último trimestre del 2024, se concluyó la desinversión total del activo F1 4496. Esta operación formó parte del modelo de negocios establecido. Conforme avance la operación y estabilización de los activos, continuaremos con la desinversión de otros activos.

RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN NÚMERO 3518 - FORTMCK 18

Estados de resultados

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2024	2023	2022
Ingresos:			
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros (Nota 6)	\$ 148,439,44	\$ 1,091,569,9	\$ 17,205,977
Ingresos por intereses (Notas 5)	4 25,196,150	63 26,522,932	28,234,172
Otros ingresos	-	1,046	-
	173,635,59	1,118,093,9	45,440,149
Gastos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(114,466,69	(131,415,45	(79,235,21
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	9) 5) 934	3) 185,840)	223,973)
Gastos de administración y otros (Nota 11)	(41,132,712	(54,457,263	(72,254,24
)	1)	1)
	(155,598,47	(186,058,55	(151,713,4
	7)	8)	27)
Otras partidas de resultado integral:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	(8,634,667)	-
Resultado del ejercicio	\$ 18,037,117	\$ 923,400,716	\$ (106,273,2
			78)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PRINCIPALES EVENTOS RELEVANTES DURANTE EL PERÍODO

Fecha	Evento
23/04/2024	18° Comité Técnico: Presentación de Edos. Fin. Auditados 2023 y ratificación de EY - Auditor externo Evento relevante – después del periodo en revisión:
11/04/2024	Cambio organizacional: El 11 de abril de 2025. Fortem Capital I, administradora de FORTMCK18 informó que Yusef Atiyeh Navarro concluyó su ciclo como Director General, en línea con su plan de vida y con el objetivo de iniciar una nueva etapa

personal. En cumplimiento del Plan de Sucesión que garantiza una transición efectiva, Ignacio García de Quevedo, quien se ha desempeñado desde 2021 como Director de Administración y Finanzas en la institución, asume el cargo de Managing Director a partir de esta fecha.

PROCESO DE INVERSIÓN

El Administrador ha definido un procedimiento para evaluar oportunidades de inversión y tomar decisiones para el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, dicho proceso se encuentra dividido en cinco etapas:

1. **Selección:** Consiste en dos procesos:
 - a. Originación de Oportunidades
 - b. Pre-Análisis y Filtrado Preliminares
2. **Análisis:** Recopilación de información necesaria para evaluar las siguientes factibilidades:
 - a. Legal
 - b. Técnica
 - c. Comercial
 - d. Económica
3. **Aprobación:** una vez seleccionado las diversas oportunidades de inversión y realizado un detallado análisis de cada una de ellas el Comité de Inversión podrá aprobar algunas operaciones, o bien hacer una recomendación para invertir y presentará dicha recomendación para ser analizada en forma definitiva por el Comité Técnico o por la Asamblea de Tenedores
4. **Seguimiento:** Control sobre los proyectos y administración del Fideicomiso en forma general
5. **Desincorporación:** La desinversión va en función a la estrategia y parámetros definidos en cada Suplemento correspondiente. La Estrategia dependerá de las condiciones de mercado existentes, de las características del proyecto en desarrollo y de potenciales compradores, ya que se podría realizar venta de uno a uno, o en paquete, y podrían ser mediante:
 - a. Ofertas públicas en mercado de capitales como IPO
 - b. Ofertas públicas en mercado de capitales como Fibras
 - c. Ofertas públicas o privadas a inversionistas interesados en portafolio o proyectos específicos
 - d. Venta de portafolio a inversionistas institucionales, a otras empresas inmobiliarias, a Fibras, entre otros
 - e. Venta de unidades por separado en caso de que pudiera aplicar

En resumen, se lleva un reporte periódico de los proyectos en sus diversas etapas (selección, análisis, aprobación, seguimiento, desincorporación) con modelos y documentos específicos para cada una de ellas, de forma tal que se pueda llevar un seguimiento adecuado de los proyectos y tomar medidas preventivas necesarias como ajuste de las decisiones operativas y de inversión con base en análisis de riesgo.

EVOLUCIÓN DE LOS BIENES, DERECHOS O VALORES FIDEICOMITIDOS

Los activos del Fideicomiso están constituidos por la Aportación Inicial y los resultados acumulados hasta la fecha.

A la fecha de cierre de este reporte los proyectos en desarrollo son:

- a. Proyecto 3839 – En Hidalgo en la Cd. de Tizayuca, el proyecto se encuentra en etapa de desinversión.
- b. Proyecto 1802 – En Baja California Sur, en la Cd. de La Paz, el proyecto se encuentra en una etapa de desarrollo al 100% (urbanización y áreas comunes) y comercialización de lotes para residencia.
- c. Proyecto 4094 – En Baja California Sur, en la Cd. de La Paz, el proyecto se encuentra en revisión.
- d. Proyecto 4092 – En Colima en la Cd. de Tecomán, el proyecto se encuentra en etapa de desinversión.
- e. Proyecto 4093 – En Baja California Sur, en La Paz, ambas plazas se encuentran en etapa de desinversión.
- f. Proyecto 4095 – En Baja California Sur, en La Paz, se encuentra en proceso de remodelación.
- g. Proyecto F4341 – En el Estado de México, municipio de Naucalpan, la propiedad se encuentra en la primera etapa de desarrollo.
- h. Proyecto 4462 – En Baja California Sur, en San José del Cabo, Los Cabos, se encuentra en proceso de operación y estabilización.
- i. Proyecto 4495 – En Guadalajara, Jalisco, continua en etapa de desinversión.
- j. Proyecto 4096 – En el Estado de México, municipio de Naucalpan, el comienzo de este proyecto será detonado con el avance del Proyecto F4341.
- k. Proyecto 4494 - En Baja California Sur, en la Cd. de San José del Cabo, se encuentra en una etapa de cierre.
- l. Proyecto 4342 –En el estado de Hidalgo, en el municipio de Tepeji del Río y se encuentra desarrollo.

Durante el último trimestre del año, se concluyó la desinversión total del activo F1 4496. Esta operación formó parte del modelo de negocios establecido. Conforme avance la operación y estabilización de los activos, continuaremos con la desinversión de otros activos.

POLÍTICAS DE EMISIÓN Y DE PROTECCIÓN DE LOS TENEDORES

La Asamblea de Tenedores representa a todos los Tenedores y las decisiones adoptadas en la misma serán vinculantes para todos los Tenedores, incluso para aquellos ausentes o disidentes. La Asamblea de tenedores tiene entre otras, las siguientes facultades:

Adicionalmente a las facultades que se establecen en las siguientes Secciones y en otras Cláusulas del Fideicomiso, el Comité Técnico podrá, en general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver

cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento y resolución no competía a la Asamblea de Tenedores.

De manera general, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el Artículo 7, fracción VI, de la Circular Única de Emisoras.

Facultades que requieren quórum y votación ordinaria. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

- A.** Aprobar cualesquier Inversión, adquisición, Desinversión o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido que, para efectos de realizar este cálculo únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y **(ii)** las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales. *Esta facultad será indelegable.*
- B.** Realizar los actos que sean necesarios a fin de cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.
- C.** Aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.
- D.** Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del Fideicomiso.
- E.** Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.
- F.** Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo cuando la Asamblea de Tenedores resuelva e instruya lo conducente.

- G.** Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al Contrato, la Circular Única de Emisoras, la Ley Aplicable o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.
- H.** Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. *Esta facultad será indelegable.*

Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, las siguientes resoluciones requerirán del voto favorable de la mayoría del conjunto formado los miembros designados por los Tenedores y de los Miembros Independientes y deberán abstener de votar los miembros designados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes:

- A.** Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, así como en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o **(ii)** que representen un Conflicto de Interés, así como del Administrador; en el entendido que, una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés. *Esta facultad será indelegable.*
- B.** Aprobar la contratación del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas para prestar a los Proyectos Inmobiliarios servicios distintos a los que se establecen en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, así como, en cualquier caso, el pago de las Comisiones de los Proyectos correspondientes, las cuales deberán ser en los términos establecidos en el Anexo “B” del Contrato de Administración. En caso de que las Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores para el pago de las mismas.
- C.** Instruir al Fiduciario la remoción y sustitución del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios, de considerarlo conveniente; en el entendido que, la calificación de independencia del Valuador Independiente deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores. Sin limitar la generalidad de la facultad establecida en el presente inciso, en caso de que se detecten errores, inconsistencias u omisiones en la información presentada por el Auditor Externo en su dictamen o bien en la información revisada por éste y no detectada, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que se proceda a terminar el contrato con dicho Auditor Externo y la designación del nuevo Auditor Externo que sustituiría; en el entendido que, se podrá otorgar un plazo al Auditor Externo para que subsane los errores, inconsistencias u omisiones

detectadas siempre y cuando sea sin costo para el Fideicomiso.

- D.** Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier Asesores Independientes que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría; sujeto a los esquemas de compensación que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores. Los miembros del Comité Técnico no serán responsables cuando, actuando de buena fe, tomen alguna decisión o realicen alguna acción con base en la determinación o recomendación de un asesor independiente.
- E.** Verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración. *Esta facultad será indelegable.*
- F.** Aprobar la restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría.
- G.** Aprobar en el ámbito de sus facultades, cualesquier garantías personales, fianzas, obligaciones solidarias o avales.

Factores de riesgo:

La inversión en los Certificados Bursátiles está sujeta a riesgos e incertidumbres. Usted debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación, en adición al resto de la información contenida en el presente Reporte Anual y en los Suplementos correspondientes. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto negativo de importancia en la situación financiera, flujos de efectivo y resultados de los Fideicomisos de cada Emisión o podría afectar de forma importante el valor o la liquidez de los Certificados Bursátiles y resultar en la pérdida total o parcial de su inversión. Riesgos e incertidumbres adicionales que se desconocen actualmente o que no se consideran relevantes podrían afectar adversamente a cada Fideicomiso, al Administrador, a los Vehículos de Inversión, o a los Activos Inmobiliarios, o a las Personas Promovidas, lo que también podría resultar en la pérdida total o parcial de su inversión en los Certificados Bursátiles.

RIESGOS GENERALES

Los inversionistas no deben considerar el contenido del Reporte Anual como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se les sugiere consultar con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, mantenimiento o venta de su inversión.

No existe garantía de que cualquiera de los Fideicomisos al amparo de cada Emisión y sus Inversiones sean rentables o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los posibles tenedores únicamente deben adquirir los Certificado Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

No se puede asegurar que los objetivos de inversión de cada Fideicomiso se cumplirán o que los Tenedores recibirán rendimientos sobre su capital en caso de materializarse cualquiera de los riesgos mencionados en esta Sección. Cada Fideicomiso es un vehículo de inversión de alto riesgo ideado para inversionistas dispuestos a asumir riesgos superiores al promedio y liquidez limitada.

RIESGOS RELACIONADOS CON LAS INVERSIONES

Las Distribuciones a los Tenedores dependerán de los términos de las Inversiones, los cuales no son conocidos y sus resultados son inciertos.

Los términos de las Inversiones que efectúe cada Fideicomiso serán flexibles y determinados por el Administrador caso por caso, de acuerdo con los términos de los Contratos de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y el Contrato de Administración. Aunque el Administrador desea maximizar las oportunidades de inversión, no se puede asegurar que el Administrador será capaz de negociar, implementar y cerrar dichas oportunidades de inversión en términos que sean favorables para cada Fideicomiso.

Además, es posible que no haya fechas ni montos de Distribuciones a los Tenedores que puedan estimarse de cada Emisión. La existencia de Distribuciones a los Tenedores depende en su totalidad del desempeño que tengan las Inversiones realizadas por el fiduciario del Fideicomiso respectivo. Dicho desempeño depende, entre otras cosas, de la capacidad del Administrador para identificar, negociar e implementar oportunidades de inversión para cada Fideicomiso y la capacidad de los deudores o sociedades en las que invierta para cumplir con sus obligaciones o generar rendimientos.

No se puede asegurar que se tendrá la capacidad de identificar eficazmente este tipo de oportunidades, ni que el Administrador tendrá la capacidad de implementarlas o concluir las de forma exitosa, o que los clientes, arrendatarios, deudores correspondientes o sociedades en las que invierta cumplirán con sus obligaciones.

Cualquier monto invertido por el Fideicomiso correspondiente puede perderse en su totalidad.

Asimismo, el desempeño real de las Inversiones podría ser sustancialmente distinto a las proyecciones del Administrador. No puede garantizarse que la tasa interna de retorno alcanzada por los Tenedores del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión sea igual o superior a los rendimientos objetivo establecidos. La tasa interna de retorno objetivo no es, ni deberá considerarse como, garantía de los resultados que obtendrá el Fideicomiso. Los retornos brutos objetivo no reflejan la deducción de la Comisión por Administración y otras comisiones o cualquier otra contraprestación de incentivo pagadera

al Administrador o a sus Afiliadas, la retención de flujos de efectivo para las reservas del Fideicomiso que se constituyan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa o el pago de gastos a nivel Fideicomiso. La deducción de comisiones y de contraprestaciones de incentivo al Administrador y a sus Afiliadas, la retención de efectivo para las reservas del Fideicomiso que se constituyan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa y el pago de los gastos a nivel de cada Fideicomiso tendrán un impacto significativo en el desempeño de los rendimientos descritos.

Deberán de considerarse que existe la posibilidad de que no existan distribuciones o que el nivel de tales distribuciones no sea comparable a otras oportunidades de inversión.

Las Inversiones podrían no generar rendimientos

Aunque se presuma que el Administrador y sus Afiliadas, los Funcionarios Clave y los miembros de los distintos comités tienen experiencia necesaria en la localización, estructuración, supervisión y liquidación de Inversiones similares a las que cada Fideicomiso de cada Emisión tiene la intención de realizar, no hay certeza sobre el éxito de dichas Inversiones, las cuales pueden o no generar ingresos.

Hay varios factores de riesgo incluidos en esta Sección que podrían afectar al rendimiento de cada Inversión en particular, e inclusive convertirlas en pérdidas totales, lo cual podría afectar de manera importante al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, la capacidad del fiduciario de cada Fideicomiso para hacer Distribuciones a los Tenedores.

Algunas Inversiones podrían no ser inversiones líquidas o de fácil disposición.

Las Inversiones en Activos Inmobiliarios carecen de liquidez. Esto puede afectar la flexibilidad de cada Fideicomiso para formar un portafolio adecuado ante las cambiantes condiciones del mercado.

En el supuesto de que haya necesidad de vender alguna propiedad o de que dicho Fideicomiso experimente una falta de liquidez, es posible que el Fideicomiso respectivo pueda verse forzado a efectuar desinversiones a precios inferiores a los imperantes en el mercado y a pagar impuestos por transmisión de dominio, derechos de inscripción y otros gastos, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, en el monto de las Distribuciones.

Tanto por el nivel de riesgo que llevan como por su iliquidez, las Inversiones en Activos Inmobiliarios están orientadas a los inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles únicamente son idóneos para los inversionistas que no requieren de liquidez continua y pueden soportar la pérdida total de su inversión sin sufrir un menoscabo en su patrimonio. Aun cuando las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso de cada Emisión tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

Múltiples factores podrían afectar la capacidad de los clientes, arrendatarios y/o deudores para cumplir con sus obligaciones, por lo que los derechos y acciones del Fideicomiso para estos casos podrían ser difíciles de ejercer.

La capacidad del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión para pagar Distribuciones derivadas de los Certificados Bursátiles depende directamente del pago puntual que cada una de las Personas

Promovidas efectúe de conformidad con la Inversión respectiva. Como en toda actividad crediticia y de capitales, algunas o todas las Personas Promovidas podrían atrasarse en el pago o dejar de pagar por completo las cantidades a que están obligados de conformidad con las Inversiones respectivas por distintos y múltiples factores, incluyendo las condiciones generales de la economía, los niveles de desempleo y las circunstancias particulares de los mismos.

Si dichos incumplimientos ocurren, cada Fideicomiso deberá tomar las medidas necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos de cualquier Inversión determinada. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes de la Persona Promovida. Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que cada Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados o invertidos en virtud del incumplimiento de una Inversión, y no hay certidumbre en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

Las Inversiones se harán con base en información limitada

Las Inversiones podrían llevarse respecto de mercados, propiedades y/o proyectos sobre los que existe información limitada, y de los cuales no hay información pública disponible. No obstante que se procurará analizar la información disponible y profundizar en ciertos temas para evaluar, con el mejor juicio profesional, el negocio en cuestión y así proceder a realizar una recomendación de Inversión, la información limitada podría afectar la valoración adecuada de cualquier oportunidad de Inversión.

Dicha información limitada podría llegar a causar sobreestimaciones respecto de la calidad y la estabilidad de los flujos de efectivo, o podría esconder situaciones que pudiesen afectar de manera importante el desempeño de la Inversión respectiva, lo que podría dificultar la toma de decisiones y, por lo tanto, la calidad del portafolio de cada Fideicomiso.

El uso del apalancamiento expondrá al Fideicomiso a riesgos adicionales

Cada Fideicomiso, directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, podría obtener préstamos o financiamientos (incluso a través de Operaciones Derivadas) para hacer cualquier Inversión en particular, siempre y cuando la Inversión que se haga sea la fuente principal, pero no exclusiva, de pago de dicho financiamiento y el mismo no exceda del 70% del Patrimonio del Fideicomiso. A pesar de que se buscará utilizar el apalancamiento de una manera que consideramos apropiada bajo las circunstancias que prevalezcan en ese momento, esta característica aumentará la exposición de dichas Inversiones a factores económicos adversos, tales como tasas de interés, las fluctuaciones en el tipo de cambio y ambientes económicos adversos. Los términos de la deuda contraída por cada Fideicomiso o los Vehículos de Inversión podrían generar obligaciones de hacer o no hacer de tipo financiero o de otra naturaleza. Dichas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de operación del Fideicomiso de cada Emisión o de los Vehículos de Inversión, y su inobservancia podría constituir un incumplimiento conforme al contrato de financiamiento aplicable, incluso si se hubieren cumplido las obligaciones de pago.

Si cada Fideicomiso o los Vehículos de Inversión incumplen con cualquiera de sus obligaciones, podrían ser forzados a devolver inmediatamente el monto total de la deuda. Además, si a la fecha de vencimiento respectiva no se cuenta con el flujo de efectivo suficiente, cada Fideicomiso o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, podrían verse obligados a liquidar antes de tiempo y en condiciones desfavorables

las Inversiones correspondientes, haciendo que el portafolio de Inversiones del Fideicomiso de cada Emisión no tenga las mismas características generales que las que tenía antes de dicha venta.

El pago de cualquier deuda contraída por cada Fideicomiso podría tener prioridad sobre los derechos de los Tenedores, y cualquier deuda contraída por un Vehículo de Inversión podría tener prioridad sobre los derechos del Fideicomiso correspondiente en dichos Vehículos de Inversión.

Adicionalmente, en caso que tenga lugar un incumplimiento conforme a los contratos de financiamiento celebrados por cada Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, los acreditados afectados podrían presentar demandas contra el Fideicomiso respectivo o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, lo que podría dar lugar a embargos u otros gravámenes sobre el Patrimonio del Fideicomiso o los activos del Vehículo de Inversión. Tales embargos o gravámenes podrían tener prioridad sobre los derechos de los Tenedores, en relación con la deuda del Fideicomiso de cada Emisión, o sobre los derechos del fiduciario del Fideicomiso respectivo, en relación con el endeudamiento de los Vehículos de Inversión. Lo anterior, podría reducir la cantidad disponible para realizar Inversiones y afectar la capacidad de dicho Fideicomiso para hacer Distribuciones a los Tenedores.

La capacidad de obtener financiamiento para apalancar las Inversiones puede ser limitada

Distintos factores económicos han llevado a los mercados financieros a una falta general de liquidez y han reducido la disponibilidad de crédito en el mercado, aumentando el costo de financiamiento.

En consecuencia, la capacidad del Fideicomiso respectivo (directamente o a través de Vehículos de Inversión) para obtener financiamiento para apalancar sus Inversiones podría estar limitada, lo cual podría afectar negativamente los rendimientos que de otra manera se pudieren haber obtenido con respecto a dichas Inversiones.

Invertir en un número limitado de inversiones sujetará al Fideicomiso a riesgo de concentración. Se tiene la intención de conformar un portafolio de inversión diversificado para cada Fideicomiso.

Cada Contrato de Fideicomiso incluye límites de concentración, que sólo pueden ser dispensados por el Comité Técnico. Aparte de estas limitaciones, el Fideicomiso de cada Emisión no estará sujeto a restricciones de concentración adicionales.

En la medida en que el número de Inversiones que realice cada Fideicomiso sea limitado, el número de clientes, arrendatarios y/o deudores a los que estará expuesto será reducido, o si las industrias no se diversifican de manera óptima, cada Fideicomiso podrá enfrentar riesgos de concentración.

Nivel de Endeudamiento o apalancamiento e índice de cobertura al servicio de la deuda.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 Bis 1 fracción I de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, el Fideicomiso no presenta el Anexo AA debido a que los recursos de la Emisión no se pretenden destinar de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades

mexicanas ni a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La emisora declara que la fiduciaria, el fideicomitente o el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden tales funciones, deberá ajustarse al nivel de apalancamiento calculado de conformidad con el art. 7o. del Anexo N BIS 2 de la Circular Única de Emisoras.

La valuación de las Inversiones puede ser difícil

Dada la naturaleza de las Inversiones propuestas en cada una de las Emisiones, su valuación puede ser difícil debido a la falta de información comparable de mercado, lo cual podría derivar en una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles o de las Inversiones mismas, generando ganancias y/o pérdidas inadecuadas. Respecto a la valuación de las Inversiones, las metodologías que sean utilizadas por el Valuador Independiente o el Administrador, en su caso, podrían ser distintas a las metodologías utilizadas por otros Certificados Bursátiles, empresas o prácticas de la industria. Una valuación deficiente podría afectar nuestra capacidad para vender o disponer de cualquier Inversión en términos favorables para el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa.

Algunas Inversiones estarán expuestas a fluctuaciones en las tasas de interés y otros riesgos de Mercado

El riesgo de mercado se origina por las posibles variaciones en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso de cada Emisión que pudieren tener lugar debido a condiciones cambiantes del mercado.

Las condiciones cambiantes del mercado podrían reducir el Valor de las Inversiones de cada Fideicomiso. Se espera que el Fideicomiso correspondiente mantenga un portafolio diversificado de créditos y títulos de deuda que tengan tasas de interés tanto fijas como variables. El valor de mercado de una Inversión por lo general disminuye cuando existen condiciones macroeconómicas negativas, lo cual podría tener un efecto adverso en los ingresos y situación financiera de cada Fideicomiso.

Fluctuación de los mercados financieros

Las fluctuaciones en los precios de mercado de los valores en general pueden afectar el Valor de las Inversiones efectuadas por cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa.

La inestabilidad de los mercados de valores también podría incrementar los riesgos inherentes a las Inversiones del Fideicomiso correspondiente.

Aún si el Administrador identifica Inversiones adecuadas para cada Fideicomiso, no hay garantía de que dichas Inversiones lograrán ejecutarse satisfactoriamente. Una vez que se haya logrado identificar oportunidades de inversión que sean apropiadas para el Fideicomiso de cada Emisión, se llevarán a cabo los actos necesarios conforme a los Documentos de cada una de las Emisiones correspondiente para tratar de llevarlas a cabo. No obstante lo anterior, no se puede asegurar que, aun habiendo identificado dichas oportunidades de inversión y habiendo dispuesto los recursos humanos y materiales necesarios, el Administrador será capaz de llevarlas a cabo satisfactoriamente.

Inexistencia de formatos pre-establecidos para la realización de Inversiones

No existen formatos pre-establecidos de contratos para la realización de Inversiones en cada una de las Emisiones, debido a que las mismas podrán llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a las negociaciones que se lleven a cabo con las contrapartes respectivas. Lo anterior genera incertidumbre respecto de los términos que contendrán los contratos definitivos, ya que no existirá un parámetro mínimo al que se deberán ajustar dichas Inversiones.

RIESGOS RELACIONADOS CON LA INDUSTRIA INMOBILIARIA

Inexistencia de proyectos apropiados

Es posible que no se pueda encontrar algún proyecto apropiado para el desarrollo o adquisición del mismo, en virtud de las limitantes de inversión incluidas en el Fideicomiso correspondiente a cada una de las Emisiones, o que algunos proyectos no se encuentren disponibles a precios razonables. En caso de que no se llegaren a encontrar los proyectos adecuados, los Tenedores podrían recibir montos importantes en concepto de Efectivo Excedente, el cual no representa el derecho a recibir el Retorno Preferente u otros rendimientos.

RIESGOS RELACIONADOS CON LAS OPERACIONES DE DESARROLLO

Cada Fideicomiso efectuará adquisiciones de terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso de cada Emisión, del Administrador, y de los contratistas correspondientes, incluyendo el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez de materiales, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de construcción y financiamiento permanente en términos favorables, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por cada Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo, podrían ocasionar que las inversiones no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de las mismas. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta su fecha de conclusión de la constitución, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

Competencia en el mercado inmobiliario en México

El Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa competirá con otros participantes en el mercado que ofrezcan a los posibles clientes proyectos inmobiliarios similares o más competitivos, afectando los niveles de ocupación de las propiedades de cada Fideicomiso y, por tanto, las utilidades del mismo. Además, si el Fideicomiso correspondiente decidiera buscar nuevos terrenos y propiedades para

efectuar nuevas Inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que cuenten con mayores recursos disponibles y mayor capacidad financiera que él mismo.

Evicción de los inmuebles

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar el origen y la tenencia legal de los inmuebles, no obstante lo anterior, la propiedad sobre los inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los proyectos puede ser objeto de controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho que el de los Vehículos de Inversión. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los proyectos.

Posibilidad de expropiación

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al propietario, en ocasiones el pago es inferior al valor de mercado del inmueble. Si se llegara a expropiar algún inmueble, cabe la posibilidad de que se pierda total o parcialmente la Inversión en el mismo, afectando adversamente los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar distribuciones.

Extinción de dominio

De conformidad con la “Ley federal de extinción de dominio, reglamentaria del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, en caso de actualización de los delitos descritos en dicha ley y en el Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es posible que el Estado extinga el dominio sobre bienes inmuebles, sin contraprestación ni compensación alguna para su dueño ni para quien se ostente o comporte como tal. No podemos asegurar que los poseedores de las Inversiones no realizarán alguna de las actividades reguladas en la citada ley, lo que podría tener como resultado la extinción del dominio respecto de la Inversión correspondiente.

Vicios ocultos

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar la calidad de los proyectos; sin embargo, los inmuebles adquiridos pueden tener defectos ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para el desarrollo y operación de los proyectos. En caso de que los defectos ocultos impidan o disminuyan el posible desarrollo de los proyectos, la obtención de la restitución del precio o, en su caso, la disminución del mismo podría afectar significativamente el rendimiento esperado de los Certificados Bursátiles.

Inexactitud de la información respecto de los bienes inmuebles

La información que el Administrador y su equipo obtenga de las oficinas de los registros, tanto agrario como de la propiedad, puede contener inconsistencias con la realidad e inclusive ser falsa. De esta forma, la propiedad sobre los inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los proyectos puede ser objeto de controversias judiciales por aquella persona que haya sido perjudicada en virtud de inconsistencias o fallas. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y

como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los proyectos.

Imposibilidad de rentar propiedades disponibles

El Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa pudiera no rentar la totalidad de los espacios disponibles dentro de los bienes inmuebles. De igual forma, cuando un contrato de arrendamiento llegue a su vencimiento el arrendatario podría decidir no renovar el contrato, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga dar en arrendamiento dicho espacio en los mismos términos del contrato previo u otros. Si los contratos de arrendamiento respecto de los bienes inmuebles se dan en condiciones menos favorables que las inicialmente proyectadas, o bien, si no se consigue rentar el total de los espacios disponibles de un bien inmueble, la capacidad de hacer Distribuciones del Fideicomiso podría verse afectada negativamente.

Los ingresos de los Vehículos de Inversión y por ende de cada Fideicomiso se encuentran sujetos a la capacidad de pago de los arrendatarios

Un alto porcentaje de los ingresos del Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa provendrá de las rentas que paguen los arrendatarios de los bienes inmuebles. El ingreso esperado de los Vehículos de Inversión y por ende de cada Fideicomiso, podrían verse afectadas en caso de que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas pactadas en las renovaciones de los contratos sean inferiores a las esperadas, o si se presentan retrasos o incumplimientos en el pago de las rentas por parte de los arrendatarios. En cualquier momento un arrendatario puede experimentar un cambio negativo en su negocio afectando su situación financiera y su capacidad de pago. Como resultado de lo anterior existe la posibilidad de que el arrendatario no realice el pago de las rentas en los términos y tiempos acordados, o bien de que entre en un proceso de insolvencia, lo que podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento, afectando los ingresos estimados de los Vehículos de Inversión. En caso de que un arrendatario con adeudos pendientes enfrentara una situación de insolvencia, no existe la seguridad de que el Fideicomiso de cada Emisión o el Vehículo de Inversión correspondiente puedan recuperar el total del adeudo pendiente. Asimismo, la habilidad del Fideicomiso de incrementar sus ingresos y ganancias depende parcialmente del crecimiento en la demanda de productos y servicios que ofrezcan los arrendatarios de los inmuebles administrados por el Administrador. Una disminución en la demanda en dichos productos y servicios, como resultado de la desaceleración en la economía nacional, global o por cualquier otro motivo, podría resultar en una disminución de ingresos para los Vehículos de Inversión y consecuentemente para el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, y por consiguiente de las Distribuciones de cada Fideicomiso que documente una Emisión. En algunos casos los resultados operativos del Fideicomiso están sujetos al cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso se podría ver afectado por la ausencia de pago y por los gastos en los que se incurra para exigir y recuperar el pago de las rentas. Legislación aplicable al desarrollo de los proyectos El desarrollo de los proyectos se encuentra relacionado con materias estrictamente reguladas a nivel federal y local. Si en el desarrollo de los proyectos se llegara a incumplir con estas regulaciones, se podría estar sujeto a multas o se podría perder el derecho para desarrollar los proyectos, o ambos.

Las entidades gubernamentales tienen facultades para implementar leyes, regulaciones y normas que pueden afectar las operaciones y el valor de los proyectos, mismas que pueden depender de consideraciones políticas. Asimismo la viabilidad de los proyectos puede depender frecuentemente de permisos, autorizaciones, concesiones, contratos, convenios u obligaciones. Si algún proyecto llegara a incumplir con éstos, podría estar sujeto a multas o se podrían perder los derechos para desarrollar el proyecto, o ambos. La concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podría también contener cláusulas más favorables para la entidad gubernamental que un contrato comercial típico. Por ejemplo, la concesión, permiso, autorización o contrato podría facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, autorización o contrato en ciertas circunstancias (como lo pudieran ser razones de interés público) sin requerir el pago de una compensación adecuada.

Adicionalmente, las entidades gubernamentales que actúan como contrapartes en dichas concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían tener la facultad discrecional de modificar o incrementar la regulación aplicable o nacionalizar las operaciones de los proyectos o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un proyecto dependa de la obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

RIESGOS EN MATERIA AMBIENTAL; CAMBIOS EN LAS NORMAS AMBIENTALES PODRÍAN AFECTAR AL FIDEICOMISO DE CADA EMISIÓN

El Administrador buscará que cada uno de los Fideicomisos y los Vehículos de Inversión que participen en una Emisión, operen en cumplimiento con las normas ambientales establecidas por la Regulación en México y, en su caso, en cada región. Sin embargo, cambios en la legislación pudieran afectar las operaciones de los Fideicomisos y/o de los Vehículos de Inversión correspondientes, además de que el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y/o los Vehículos de Inversión pudieran verse sujetos a la imposición de multas y otras sanciones.

Asimismo, el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y los Vehículos de Inversión podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas ambientales relacionadas con los Activos Inmobiliarios adquiridos por los mismos que resulten tener contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. De conformidad con dicha Regulación, cada Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían resultar responsables de los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas.

El Fideicomiso podría estar sobreexpuesto en una sola región dentro de México

Cada Fideicomiso incluye criterios de diversificación conforme a los cuales el Administrador estima que el Monto de Inversión será invertido, lo anterior con el objetivo de generar diversificación en los proyectos inmobiliarios. No obstante lo anterior, el Fideicomiso de cada Emisión podría estar concentrado en cierta región de México por lo que estaría expuesto a (a) el exceso de oferta de espacios habitacionales, lo que puede reducir el atractivo de las propiedades y tener un efecto negativo en los ingresos del Fideicomiso correspondiente, (b) tendencias demográficas y de la población, (c) desaceleraciones en la economía local que puedan ocasionar desempleo y ajustes en el nivel de ingreso personal de la

población, (d) cambios en las condiciones del mercado inmobiliario, o (e) desastres naturales que ocurran en dicha región, mismos que en caso de ocurrir, podrían afectar adversamente el pago de Distribuciones y por ende a los Tenedores, en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Las Personas Promovidas están expuestas a riesgos económicos y sectoriales

Las Inversiones en las Personas Promovidas pueden llegar a sufrir pérdidas parciales o totales en virtud de que las mencionadas personas están expuestas a factores de riesgo relacionados con México, los cuales se describen más adelante.

Asimismo, las Personas Promovidas están expuestas a diversos factores de riesgo relacionados con la industria o sector particular al que pertenezcan y, por lo tanto, pueden llegar a sufrir pérdidas importantes en caso de dificultades materiales en el sector o rama de la industria, en cuyo caso podría sufrirse algún impacto negativo importante en el valor de su capital accionario.

La Inversión en capital en Personas Promovidas tiene liquidez limitada

Cada Fideicomiso podrá invertir en valores representativos del capital social de Personas Promovidas, los cuales tendrán baja liquidez, por lo que existe el riesgo de que haya una limitada posibilidad de venta de los títulos representativos del capital social de dichas personas, y las Inversiones efectuadas podrían disminuir en su valor mientras se realiza su venta. Inclusive, existe la posibilidad de que sea necesario vender las Inversiones a descuento o venderlas a lo largo de períodos extendidos.

Participación minoritaria en el capital social de las Personas Promovidas

Cada Fideicomiso puede llegar a invertir en el capital social de Personas Promovidas; sin embargo, dicha participación pudiera ser minoritaria sin la posibilidad de poder determinar la forma de llevar a cabo la gestión de dicha Persona Promovida. Por lo tanto, las decisiones que adopten la asamblea de accionistas y/o el consejo de administración de dichas Personas Promovidas podrían ser contrarias a los intereses de cada Fideicomiso, lo que podría ocasionar una posible disminución en el valor de las acciones propiedad de cada Fideicomiso.

El fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión podría llevar a cabo las Inversiones en Personas Promovidas, las cuales no cuentan con el gobierno corporativo de una sociedad anónima bursátil. Cada Fideicomiso hará cualquier Inversión, ya sea directamente o a través de uno o más Vehículos de Inversión, de conformidad con las instrucciones del Administrador en Personas Promovidas, que pudieren no estar listadas en el mercado de capitales y que sean adquiridas o constituidas por el fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión o un Vehículo de Inversión para hacer Inversiones. Dichas Personas Promovidas al no estar listadas en la Bolsa de Valores podrían no contar con el gobierno corporativo de una sociedad anónima bursátil.

RIESGOS RELACIONADOS CON LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN

Ningún experto independiente revisará que las Inversiones cumplan con los Lineamientos de Inversión.

Si bien cada Fideicomiso que documente una Emisión establecerá los Lineamientos de Inversión, el proceso de aprobación de las Inversiones, y los porcentajes del 5% y 20% para el caso de autorización del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores, respectivamente, es posible que no exista algún experto independiente que revise que las Inversiones cumplan con dichos Lineamientos de Inversión pudiendo traer como consecuencia que el rendimiento esperado en los tiempos proyectados no sea acorde con los mismos y ocasionar un daño económico para los Tenedores.

Incumplimiento a los Lineamientos de Inversión con posterioridad a la realización de la Inversión, podría afectar adversamente a los Tenedores

Cada Fideicomiso establecerá de manera clara los Lineamientos de Inversión; sin embargo, si los mismos se llegaran a incumplir con posterioridad a la realización de una Inversión, se podría afectar de manera adversa a los Tenedores, recibiendo una cantidad de Distribuciones menor a la esperada, o durante un mayor periodo de tiempo.

No existe un procedimiento preestablecido para realizar las Desinversiones

Con excepción de aquellas decisiones reservadas para la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, el Administrador será responsable de la administración continua de cada Fideicomiso que documente una Emisión, incluyendo la aprobación de las desinversiones; sin embargo, es posible que no exista un procedimiento preestablecido para realizarlas. El llevar a cabo las desinversiones atenderá a las consideraciones que efectúe el Administrador para que, en su caso, sean aprobadas por el Comité Técnico (cuando dichas desinversiones representen el 5% o más pero menos del 20% del Patrimonio del Fideicomiso) o por la Asamblea de Tenedores (cuando dichas desinversiones representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un período de doce meses contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola).

El portafolio de cada Fideicomiso podría estar sujeto a riesgos de prepago

Algunas Inversiones del fiduciario del Fideicomiso que documente una Emisión podrían ser parcial o totalmente amortizadas antes de su fecha de vencimiento de conformidad con sus términos. Dichos pagos anticipados pueden ocurrir como resultado de diversos factores económicos, sociales y otros, especialmente cuando las tasas de interés disminuyen. Como regla general, en la medida que aumenten los pagos anticipados, el promedio ponderado de vida de los activos que generen intereses a cada Fideicomiso, disminuirán, reduciendo en consecuencia, los rendimientos esperados. No se puede predecir las tasas reales de amortización anticipada que se experimentarán, o el efecto que las mismas puedan tener en el portafolio de cada Fideicomiso.

Las Inversiones con garantía real podrían verse afectadas por la disminución en el valor de dicha garantía o cualquier evento que pudiera afectarla.

Cada Fideicomiso podrá invertir en créditos con garantías reales sobre bienes o activos específicos, los cuales pudieran ser ejecutados en caso de incumplimiento por parte de los deudores respectivos.

La posibilidad de recuperar el saldo pendiente en este tipo de Inversiones puede reducirse si el valor de la garantía se reduce o si los bienes o activos dados en garantía se dañan y dichos daños no se encuentran cubiertos bajo las pólizas de seguros relacionadas, según corresponda. En cualquiera de estos casos, los cobros bajo las Inversiones podrían reducirse, disminuyendo los recursos disponibles para hacer Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles emitidos en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Otras deudas de los Vehículos de Inversión podrían tener preferencia con respecto a la deuda del Fideicomiso

En virtud de que el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa depende de los flujos de efectivo generados por los Vehículos de Inversión, la capacidad de cada Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada por el hecho de que los Vehículos de Inversión estén obligados a pagar su deuda antes de distribuir flujos al Fideicomiso de cada Emisión.

RIESGOS RELACIONADOS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO Y LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN

Los Tenedores serán Inversionistas pasivos y la administración de cada Fideicomiso y los vehículos de inversión estará principalmente a cargo del Administrador

Los Tenedores dependerán del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa. Las Inversiones que haga cada Fideicomiso aún no han sido identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores de los Certificados Bursátiles dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al fiduciario de cada Fideicomiso para que realice las Inversiones y para que maneje y disponga de dichas Inversiones. A excepción de ciertas acciones respecto de las cuales la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico tienen la facultad de aprobar, los Tenedores no tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera o de otro tipo que sea utilizada para decidir si se debe o no hacer una Inversión en particular. Las decisiones de Inversión pueden afectar negativamente la rentabilidad del capital aportado, si las Inversiones tienen un desempeño inferior a las expectativas que se tengan de las mismas.

La Generación de oportunidades de inversión es incierta o su ubicación podría tener dificultades. A pesar de que los Funcionarios Clave y los miembros de los distintos comités tienen experiencia en la identificación de oportunidades de inversión del tipo propuesto para cada Fideicomiso, no puede asegurarse que se dichas oportunidades se presentarán, ni tampoco que se vaya a tener la oportunidad de anticipar o identificar un número suficiente de oportunidades de Inversiones adecuadas para que cada Fideicomiso invierta el monto total destinado a Inversiones durante el Período de Inversión. Si el Administrador no realiza dicha identificación dentro del Período de Inversión, el monto esperado de Distribuciones a los Tenedores y devoluciones a los Tenedores podría verse adversamente afectado.

Asimismo, ni el Administrador ni el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa tendrán derecho, preferencia o prioridad alguna con respecto a las oportunidades de inversión identificadas o creadas por Fortem, quien no tiene obligación alguna de ofrecer a cada Fideicomiso cualesquier Inversiones potenciales.

El Administrador en cada Emisión puede ser una entidad de reciente creación sin antecedentes Operativos Si bien se pretende que para cada Emisión, el Administrador sea una Afiliada de Fortem, quien directa o indirectamente a través de sus Afiliadas o Subsidiarias, y los Funcionarios Clave han tenido bastante y significativa experiencia en efectuar Inversiones en México, el Administrador puede que sea una sociedad de reciente creación y no tenga un historial de operación en el cual un inversionista pudiera basar sus predicciones sobre el éxito o el fracaso futuro.

Una descripción de dicha experiencia se encuentra en la Sección “4. El Fideicomitente y Administrador” del Reporte Anual. El desempeño de las Inversiones realizadas o promovidas por el Administrador en el pasado no es necesariamente indicativo de los resultados futuros que tendrán las Inversiones de cada Fideicomiso que documente una Emisión. No hay certeza de que el Administrador utilizará las mismas metodologías de inversión que ha utilizado con anterioridad, ni que tendrán el mismo nivel de experiencia y éxito en realizar Inversiones.

Remoción o renuncia del Administrador

En cualquier momento, el Administrador puede renunciar a su cargo como Administrador de cada Fideicomiso con las consecuencias previstas en el Contrato de Administración que se celebre para cada Emisión. Además, la mayoría de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación pueden destituirlo con causa como Administrador del Fideicomiso, en caso de que ocurra algún Evento de Sustitución del Administrador tales como, fraude, negligencia, conducta dolosa o mala fe en el desempeño de los Servicios de Administración, en ciertas violaciones del Contrato de Administración correspondiente, o en caso que el Administrador se disuelva, liquide, se declare insolvente o en quiebra o concurso mercantil, o sin causa alguna por los Tenedores que representen el 90% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto. Los Eventos de Sustitución

del Administrador para una remoción del Administrador con causa se describirán en cada uno de los Fideicomisos y Suplementos que documenten las Emisiones al amparo del Programa. Cualquier remoción o renuncia del Administrador en dicho cargo podría tener consecuencias negativas de importancia para cada Fideicomiso bajo ciertas circunstancias. Considerando la especialización que la administración de cada Fideicomiso requiere, no hay certeza de que un sustituto competente se pueda contratar que pueda cumplir con los objetivos del Fideicomiso de cada Emisión, o que el mismo podrá ser contratado en condiciones favorables para el Fideicomiso correspondiente. En cualquier caso, el Administrador sustituto podrá ser cualquier institución, nacional o extranjera, con prestigio y experiencia en el manejo de activos similares a las Inversiones.

Opción de adquirir participaciones en las Inversiones por parte del Administrador.

En caso de que el Administrador deje de serlo, como consecuencia de una remoción del Administrador sin causa, es posible que el Contrato de Administración que se celebre para cada Emisión permita que el Administrador, o quien éste designe, tenga el derecho, a su discreción, de adquirir todas o parte de las Inversiones, a un precio equivalente al Valor de las Inversiones.

En caso que el Administrador decida, directa o indirectamente, ejercer dicho derecho, el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa estará obligado a ceder las Inversiones determinadas por el Administrador o la persona designada por éste, siempre y cuando el fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión reciba del Administrador la notificación respectiva dentro del plazo que se establezca en los

Documentos de cada una de las Emisiones contados a partir de la fecha en que se determine la remoción del Administrador sin causa por la Asamblea de Tenedores.

El fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión deberá realizar los actos que fueren necesarios a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo anterior, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar las Inversiones correspondientes en términos del párrafo anterior dentro del plazo establecido en los Documentos de cada una de las Emisiones a que el Administrador entregue la notificación referida en el párrafo anterior a dicho fiduciario del Fideicomiso.

Dichas operaciones, al ser realizadas al Valor de las Inversiones, y al ser realizadas con el Administrador o una Persona designada por éste, una vez que el Administrador haya dejado de fungir como tal, no requerirán de aprobación del Comité Técnico, al haber dejado el Administrador de ser una Parte Relacionada del Fideicomiso.

Dependencia de los funcionarios clave Para prestar los Servicios de Administración a cada Fideicomiso, el Administrador dependerá de los Funcionarios Clave. Algunos de dichos miembros tienen experiencia en la industria de servicios financieros en México. No se puede asegurar que el Administrador tendrá la capacidad de retener a dicho personal o que, en su caso, tendrá la capacidad de encontrar candidatos con los perfiles adecuados para sustituirlos. La pérdida de cualquiera de los Funcionarios Clave podría tener un efecto adverso de importancia en nuestra capacidad de brindarle al Fideicomiso que documente una Emisión los Servicios de Administración de forma adecuada.

Ausencia de recursos en contra del Administrador

Los Contratos de Fideicomiso y los Contratos de Administración que se celebren para cada Emisión, podrán contener disposiciones que liberen de responsabilidad e indemnizan a las partes de dichos contratos y de esta forma limitan los casos en que las partes y sus Afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores correspondientes. Como resultado de lo anterior, en ciertos casos los derechos de los Tenedores para interponer acciones pueden ser más limitados que los que tendrían de no existir dichas limitaciones.

La remoción del Administrador puede ser complicada

Los Tenedores deben considerar que la remoción del Administrador en algunos casos, requiere de una resolución judicial de segunda instancia que decrete la existencia de un Evento de Sustitución del Administrador, según sean definidos en los Documentos para cada una de las Emisiones. De existir un Evento de Sustitución del Administrador, los Tenedores podrán destituir al Administrador, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, cuando la remoción sea con causa, y con el voto favorable de los Tenedores que representen el 90% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, cuando la remoción sea sin causa. Para que la remoción del Administrador surta efectos, cada Fideicomiso deberá pagar al Administrador todas las cantidades pagadas de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración correspondiente. En virtud de lo anterior podría ser difícil y costoso remover al Administrador incluso cuando haya ocurrido y continúe un Evento de Sustitución del Administrador. Adicionalmente, si el Administrador es removido como

consecuencia de un Evento de Sustitución del Administrador, pero una sentencia definitiva determina que dicho evento no ocurrió, cada Fideicomiso deberá realizar todos los pagos compensatorios descritos en el Contrato de Fideicomiso respectivo, de ser el caso.

El incumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecida en cada Contrato de Fideicomiso y en la regulación podría traer un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones. En caso que cada fiduciario del Contrato de Fideicomiso correspondiente y/o los Vehículos de Inversión incumplan con las obligaciones de revelación de información establecidas en cada Contrato de Fideicomiso y en la Regulación, cada Fideicomiso podría prever diversas sanciones, entre las cuales se encuentran la imposición de multas e incluso la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles en la Bolsa de Valores. Por lo anterior, un incumplimiento de esta naturaleza podría tener un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

Eventos cuyo control se encuentra fuera del alcance del Administrador y de los Vehículos de Inversión

El desarrollo de los proyectos puede verse afectado o interrumpido por una serie de eventos fuera del control del Administrador y de los Vehículos de Inversión, incluyendo accidentes graves, desastres naturales, epidemias, delincuencia, diseño y construcción defectuosa, incremento en los costos de urbanización, movimientos demográficos, deslaves, los considerados como actos de Dios, etcétera. En caso de que los proyectos se vean afectados total o parcialmente por cualquier periodo de tiempo como resultado de dichos eventos, la rentabilidad y el valor de los proyectos podrían verse disminuidos.

Ciertas Inversiones potenciales podrían no ser aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores

En términos de cada Fideicomiso de cada Emisión y la Regulación aplicable, se requiere la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo ciertas oportunidades de inversión presentadas por el Administrador. En el supuesto que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores no apruebe una inversión presentada por el Administrador, cada Fideicomiso no estará facultado para realizar dicha inversión y los Tenedores no podrán obtener rendimiento alguno respecto a dicha inversión por lo que las Distribuciones del Fideicomiso que se establezcan para cada Emisión al amparo del Programa, pudieran verse afectadas de manera adversa.

Conflicto de interés

Cada Fideicomiso podría llegar a realizar operaciones que podrían implicar un conflicto de interés. De ser éste el caso, conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso respectivo, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar las operaciones con Partes Relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Administrador y de Fortem que representen un conflicto de interés. No obstante lo anterior, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. El Administrador o sus funcionarios no serán responsables por los actos que realicen de conformidad con las decisiones de la Asamblea de Tenedores con respecto a un posible conflicto de interés.

Adicionalmente, cada Contrato de Fideicomiso podrá prever como Evento de Sustitución del Administrador que en caso que se incumpla con la obligación de notificar al Comité Técnico de cualquier Conflicto de Interés relacionado con el Administrador en una posible Inversión o desinversión, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva e inapelable en segunda instancia. No se puede asegurar que dicha remoción no implicaría un efecto material adverso al Fideicomiso correspondiente y por ende afectar los montos que los Tenedores reciban por concepto de Distribuciones que se establezcan para cada Emisión al amparo del Programa.

Obligaciones de verificación del Representante Común

El Representante Común cumplirá con sus obligaciones de verificación establecidas en el Contrato de Fideicomiso, únicamente a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines. El Representante Común tiene la facultad, mas no la obligación, de realizar visitas o revisiones al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y demás partes en los Documentos de la Emisión o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados o con el Patrimonio del Fideicomiso.

Inscripción del Contrato de Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión en el RUG

En caso de que cualquier Contrato de Fideicomiso correspondiente a cualquier Emisión en particular y/o cualquiera de los Vehículos de Inversión (que se constituyan como fideicomisos) no se inscriban en el RUG, los mismos no surtirán efectos frente a terceros.

Ausencia de valuaciones respecto a las operaciones con partes relacionadas

Para las operaciones que celebre el Fideicomiso con partes relacionadas, no se contará con una valuación de terceros independientes respecto al precio o términos de la Inversión respectiva.

Obligaciones de verificación Fiduciario

El Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, a través de un tercero y/o con la información que le proporciona el Fideicomitente y el Administrador.

RIESGOS RELACIONADOS CON LA COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN

La Comisión por Administración del Administrador que se establezcan para cada Emisión al amparo del Programa, podría, en el supuesto que los Tenedores de los Certificados Bursátiles no cumplieran con sus respectivas Contribuciones Adicionales, ser mayor, ya que está calculada con base en los Compromisos Totales, y no con base en (i) cantidades efectivamente aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las Llamadas de Capital que se realicen de tiempo en tiempo, o (ii) a los activos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso que corresponda.

Asimismo, en el supuesto que alguno de los Tenedores incumpla con una o varias Llamadas de Capital, en términos del Fideicomiso que documente la Emisión correspondiente, además de sufrir una Dilución

Punitiva, conservará la obligación del pago de la Comisión por Administración respecto a su Compromiso Total y no sobre los recursos efectivamente aportados al Fideicomiso correspondiente.

RIESGOS RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

Los Certificados Bursátiles no son valores adecuados para todo tipo de inversionistas. La inversión en los Certificados Bursátiles implica invertir en instrumentos con características diferentes a deuda o capital tradicional y conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión que se describe en el presente Reporte Anual y en los Suplementos correspondientes. Los Certificados Bursátiles no son recomendables para aquellos inversionistas no familiarizados con este tipo de valores. El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones será un mecanismo de inversión sin antecedentes operativos que podría no alcanzar sus objetivos de inversión. No puede asegurarse que los Tenedores recibirán Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Los montos a ser distribuidos conforme a los Certificados Bursátiles son inciertos y no hay garantía en cuanto al reembolso del capital invertido o de cualquier otra cantidad a los Tenedores. Los montos que serán distribuidos a los Tenedores en cada una de las Emisiones dependerán, entre otros factores, de la capacidad del Administrador para identificar, implementar, ejecutar y completar oportunidades de Inversión y el desempeño de las mismas una vez realizadas. No puede asegurarse que el Administrador en todas las Emisiones que se realicen al amparo del Programa sea capaz de identificar oportunidades de Inversión, o que será capaz de ejecutarlas o completarlas de forma exitosa, ni es posible asegurar que dichas Inversiones tendrán el desempeño esperado. En consecuencia, los Tenedores deberán tomar en consideración que las Inversiones pudieren no producir flujo o retorno o alguno, que pudieren no producirlos en los niveles esperados, o que las mismas pudieren ser declaradas como pérdidas. No existe garantía alguna en cuanto al reembolso del capital invertido o de cualquier otra cantidad.

No existe obligación de realizar pagos de principal o intereses y todas las distribuciones que se hagan a los Tenedores, en su caso, se harán con los activos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. No existe obligación alguna de pago de principal o de intereses a los Tenedores. Las Distribuciones a los Tenedores que en su caso se realicen en cada una de las Emisiones al amparo del Programa se harán únicamente en la medida en que existan recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador y el Intermediario Colocador, y sus respectivas Subsidiarias o Afiliadas, no tienen ni tendrán obligación de efectuar, ni serán responsables de hacer, cualesquier pagos en relación con los Certificados Bursátiles, a excepción del fiduciario del Contrato de Fideicomiso correspondiente, quien deberá distribuir el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con cada Contrato de Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa.

El rendimiento de los Certificados Bursátiles Podría ser menor que el rendimiento bruto de las Inversiones

El monto que alcancen los rendimientos en efectivo pagaderos bajo los Certificados Bursátiles emitidos en cada Emisión al amparo del Programa podría variar por diferentes circunstancias y podría ser inferior a los rendimientos brutos de las Inversiones. Dichos rendimientos podrían reducirse, en su caso, como resultado de obligaciones fiscales a cargo de los Vehículos de Inversión o del Fideicomiso respectivo,

así como por montos retenidos por los Vehículos de Inversión al hacer un pago. Dichos rendimientos también se verán afectados por los gastos del Fideicomiso, por los honorarios del Administrador y los honorarios que se tengan que pagar a terceros, incluyendo al Fiduciario, a los Auditores Externos y al Valuador Independiente, entre otros, los cuales son inciertos y pueden variar por una serie de factores.

El mercado para los Certificados Bursátiles puede ser limitado o no desarrollarse

En la actualidad, no existe un mercado secundario para los Certificados Bursátiles que se emitan en las Emisiones al amparo del Programa y no se puede asegurar que dicho mercado se desarrolle una vez que se lleve a cabo la oferta de los Certificados Bursátiles correspondientes. El precio y la liquidez para la negociación de los Certificados Bursátiles respectivos pueden variar dependiendo de diversos factores, tales como los niveles de tasas de interés, las condiciones de mercado para instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas imperantes en México y el estado de cada Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente. El Fideicomitente, el fiduciario de cada Fideicomiso, el Administrador, el Intermediario Colocador y sus Afiliadas no tendrán la obligación de crear un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. Si no se desarrolla dicho mercado secundario, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus Certificados Bursátiles en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los Tenedores vendan sus Certificados Bursátiles.

Aunado a lo anterior, en cada uno de los Fideicomisos que documenten cada una de las Emisiones al amparo del Programa podrán incluir disposiciones para restringir la transmisión de los Certificados Bursátiles, con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial correspondiente, y hasta la terminación del Periodo de Inversión respectivo. Lo anterior, en el entendido que los órganos corporativos de los Fideicomisos no deberán adoptar medidas que hagan nulo el ejercicio de los derechos patrimoniales o económicos de los Tenedores ni que contravengan lo previsto en la LMV y en la Circular Única. Por lo que en ningún caso podrán establecerse condiciones que restrinjan en forma absoluta la transmisión de los Certificados Bursátiles.

Cualquier Persona o grupo de Personas que adquieran Certificados Bursátiles en violación a lo establecido en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, no podrán, entre otros, (i) ejercer los derechos a designar a miembros del Comité Técnico, (ii) solicitar convocatoria alguna en términos del Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, de la LMV y de la Circular Única, ni (iii) votar en las Asambleas de Tenedores. Asimismo, carecerán de efectos jurídicos frente al Fideicomiso correspondiente, los actos realizados por los Tenedores por lo que respecta a los Certificados Bursátiles adquiridos sin cumplir con las disposiciones establecidas en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

En virtud de lo anterior, los Tenedores podrían tener dificultad para enajenar sus Certificados en el mercado secundario.

Los Certificados Bursátiles no tienen una calificación crediticia emitida por una agencia calificadora autorizada. De acuerdo con la Circular Única, los Certificados Bursátiles no cuentan con calificación crediticia preparada por una agencia calificadora autorizada por la CNBV.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de llamadas de capital pueden estar sujetos a diluciones punitivas en caso de no acudir a las Llamadas de Capital. Si un Tenedor de Certificados Bursátiles sujeto al mecanismo de Llamadas de Capital no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados Bursátiles Adicionales que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado a cada Fideicomiso que documente una Emisión por el Tenedor de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que no acuda a la Llamada de Capital, no será proporcional al número de Certificados Bursátiles de dicho mecanismo que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó dichos Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso por Certificado.

En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles sujetos a dicho mecanismo en circulación después de llevarse a cabo la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores de Certificados Bursátiles sujetos a tal mecanismo que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente.

Los Tenedores que adquieran certificados después de la fecha de ex-derecho no podrán suscribir los Certificados Adicionales Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, cualquier Persona que adquiera

Certificados con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente.

La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir distribuciones o cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles, y que tengan derecho a suscribir Certificados que se emitan en una misión subsecuente, podría ser difícil Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, las Personas que adquieran Certificados Bursátiles con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrán derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la Dilución Punitiva. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos. Por lo que el Fiduciario se deberá cerciorar de tener actualizado el registro de los Tenedores, donde se hagan constar las transferencias de los Certificados Bursátiles, para que el nuevo Tenedor

sea plenamente identificado y pueda suscribir y pagar los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital correspondientes antes de la Fecha Límite de Suscripción y evitar que se diluya.

Las obligaciones en contratos de crédito celebrados por cada Fideicomiso, podrían generar obligaciones financieras a éste, que deberán ser cumplidas

El Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo de cada Programa puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión conforme a lo previsto en cada Contrato de Fideicomiso. Los contratos en los que se documenten dichos créditos podrán imponer a cada Fideicomiso diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado, incluyendo el mantenimiento de ciertas razones de cobertura del servicio de deuda y apalancamiento, así como la contratación de cobertura de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones de cada Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de deuda adicional y el pago de Distribuciones. La falta de cumplimiento de estas obligaciones podría constituir una causal de incumplimiento de ciertos contratos de crédito aun cuando se haya cumplido con las obligaciones de pago de los mismos. En el supuesto de que cada Fideicomiso incumpla con el pago de alguna de sus deudas, la misma se podría declarar vencida y podrían proceder cargos adicionales para evitar su ejecución forzosa. La imposibilidad de pagar sus créditos en términos favorables, podrían afectar en forma adversa la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo del Fideicomiso de cada Emisión, así como la capacidad del mismo para efectuar Distribuciones.

Requerimientos de flujo de efectivo para el pago de financiamientos contratados

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás deuda que contrate cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, y no cuente con suficientes recursos en las Cuentas, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables alguno de los activos del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía cada Fideicomiso antes de dicha venta. El incumplimiento con el pago del principal y los intereses sobre la deuda de cada Fideicomiso podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total del Inversiones realizadas y, en algunos casos, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos de cada Fideicomiso.

RIESGOS RELACIONADOS CON LOS COINVERSIONISTAS TERCEROS**El Fideicomiso de cada Emisión podrá convertir con terceros**

El Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa, a través de los Vehículos de Inversión, podrá establecer la posibilidad de convertir con terceros distintos al Coinversionista de forma conjunta en cualquier Inversión en particular. Dichos terceros, serán escogidos previamente por el Administrador, y podrían tener ciertos derechos relativos a la aprobación de decisiones importantes, y sus intereses podrían entrar en conflicto con el interés del Fideicomiso correspondiente en un momento dado.

La capacidad del Administrador y/o de cada Fideicomiso para tomar decisiones respecto de dichas Inversiones dependerá de los acuerdos que se logren con dichos inversionistas externos y de la conciliación que se haga de los distintos objetivos de inversión y sus rendimientos. El rendimiento de la

Inversión respectiva y el nivel de las Distribuciones que reciba el Fideicomiso correspondiente podrían verse afectados dependiendo de los acuerdos que se logren con los terceros inversionistas.

En caso de alguna controversia con los Coinversionistas Terceros que derivara en el pago de alguna indemnización u otro monto en su favor, podría afectarse de forma negativa el monto de las Distribuciones del Fideicomiso, según se establezca en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

El Incumplimiento por parte del Coinversionista Tercero en fondear la porción de las aportaciones a los Vehículos de Inversión puede limitar su capacidad para hacer Inversiones. El Coinversionista Tercero podrá llevar a cabo aportaciones a los Vehículos de Inversión, previa aprobación del Administrador. En algunos casos no habrá información pública disponible respecto del Coinversionista Tercero. Los términos y condiciones bajo los cuales el Coinversionista Tercero participará, serán pactados posteriormente y podrían variar respecto de los términos pactados en cada Fideicomiso. En caso de que alguno de estos inversionistas terceros incumpla con su obligación de realizar las aportaciones correspondientes, los Vehículos de Inversión no podrán fondear, en todo o en parte, la aportación que les correspondería hacer, y de esta manera es probable que no se pueda invertir en el proyecto correspondiente. Si no se realiza la Inversión en el proyecto de manera oportuna podría perderse una oportunidad de negocio, afectando de manera adversa a cada Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones del Fideicomiso, según se establezca en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

RIESGOS RELACIONADOS CON LA ESTRUCTURA Y OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO

Aunque se considera que el Administrador tiene experiencia, el Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa y el Administrador no han realizado operaciones conjuntas. Cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa estará sujeto a riesgos derivados de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo el riesgo de que no alcance sus objetivos de inversión. No obstante la experiencia del Administrador en el sector en que cada Fideicomiso pretende promover sus Inversiones, no existe certeza respecto del éxito de las Inversiones que se realicen.

Funcionamiento de cada Fideicomiso

El adecuado funcionamiento de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso incumplan con sus obligaciones bajo el Fideicomiso correspondiente (o cualquier documento relacionado), podría no funcionar como se tenía contemplado, lo que podría resultar en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores. Adicionalmente, en caso que existan fallas en los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar cada Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos a los Tenedores.

Operación del Fideicomiso

El riesgo operativo de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa comprende una pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico, al riesgo legal y al riesgo reputacional.

Entendiéndose como (i) riesgo tecnológico, a la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia de los sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución y flujos de distribución y flujos de información; (ii) riesgo legal, a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones de las instituciones que lleven a cabo la administración; y (iii) riesgo reputacional, al impacto, actual y futuro, en las utilidades y el capital en una entidad, causado por una opinión pública negativa relacionada con sus productos o actividades.

Deficiencias en el funcionamiento de cada Fideicomiso podrían afectar al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente

El Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, el Administrador y el Representante Común, entre otras Personas, tendrán que cumplir ciertas funciones para promover el adecuado funcionamiento del Fideicomiso correspondiente, incluyendo funciones relacionadas con preparación y entrega de información, procesamiento de datos, transferencias de recursos y divulgación de información al público inversionista. Fallas del Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, del Administrador, del Representante Común o de cualesquiera Personas que se encuentren obligadas al amparo del Fideicomiso correspondiente, en el desarrollo de dichas funciones (derivadas de ineficiencias o problemas tecnológicos, entre otros) podrían resultar en afectaciones al Patrimonio del Fideicomiso y en consecuencia a los Tenedores.

El Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso podría utilizarse para pagar indemnizaciones Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, el Fiduciario podrá usar los fondos que mantiene en las Cuentas para indemnizar al Administrador, al Fiduciario del Fideicomiso correspondiente y al Representante Común, y sus respectivas Afiliadas, miembros, socios, directores, funcionarios y empleados, así como a los miembros del Comité Técnico y los Funcionarios Clave, así como las indemnizaciones pagaderas a terceras Personas derivadas de cualquier tipo de responsabilidad, en relación con ciertas reclamaciones que puedan establecerse en cada Contrato de Fideicomiso, y al Intermediario Colocador, en relación con ciertas reclamaciones que pueden preverse en el Contrato de Colocación.

La indemnización se extiende también al reembolso de costos y gastos incurridos.

Si el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa utiliza los fondos del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para hacer Distribuciones y para financiar las Inversiones se reducirán, afectando negativamente los montos que los Tenedores tendrían derecho a recibir.

La liquidación del Patrimonio del Fideicomiso después de que tenga lugar un Evento de Incumplimiento podría ser difícil y los derechos de los acreedores y contrapartes de contratos de financiamiento y de las operaciones derivadas tendrán prioridad respecto de los derechos de los Tenedores.

Si ocurre un Evento de Incumplimiento y los Tenedores deciden liquidar el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, no se puede asegurar que existirá un mercado para la venta de dicho Patrimonio del Fideicomiso, y en el supuesto de que dicho mercado existiese, no se tiene certeza respecto del precio al cual se podrían vender los activos que forman parte del mismo. En un escenario de liquidación, es posible que el producto de la venta de activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso respectivo esté por debajo de su valor de mercado (o que el valor de mercado en el momento de la liquidación sea favorable), en cuyo caso el pago de cualquier distribución bajo los Certificados Bursátiles podría ser afectado.

Además, en caso que algún Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa llegase a ser liquidado debido a la existencia de un Evento de Incumplimiento, los acreedores y las contrapartes de los contratos de financiamiento u Operaciones Derivadas tendrán preferencia sobre los Tenedores en el pago de sus préstamos o contratos.

El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente puede estar expuesto a reclamos de terceros con los que el Fiduciario celebre operaciones relacionadas con las Inversiones. Se espera que el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa haga las Inversiones a través de Vehículos de Inversión. Es posible, sin embargo, que el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa celebre contratos en relación con las Inversiones directamente, dependiendo de varios factores, incluyendo de índole fiscal, así como la celebración de contratos con proveedores, contratistas, empleados, funcionarios y cualquier otro tercero que haya sido contratado como parte de la realización de Inversiones. En caso que el Fiduciario celebre dichos contratos, sus contrapartes podrían presentar reclamaciones en contra del Fiduciario por el incumplimiento de lo pactado. Si se interpone cualquiera de dichos reclamos, el Fiduciario podría tener que pagar indemnizaciones o hacer reembolsos con los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, lo que afectaría de forma negativa el monto de las Distribuciones a los Tenedores.

Si el Fideicomiso es considerado un fideicomiso con actividades empresariales, podría ser sujeto de impuestos.

Existe la posibilidad de que las autoridades fiscales consideren al Fideicomiso como un fideicomiso con actividades empresariales, en el caso que haya alguna modificación a las disposiciones fiscales que contemplan el régimen previsto en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, o se dejara de cumplir con el test de ingresos referido en la citada regla, o porque las autoridades fiscales correspondientes consideren que el Fideicomiso no cumple con dichos requisitos. De ser así, el Fideicomiso tributaría conforme a lo señalado en el artículo 13 de la LISR, cumpliendo por cuenta de los beneficiarios con las obligaciones fiscales, establecidas en dicho artículo, como la de efectuar pagos provisionales de ISR y determinar el resultado fiscal de cada ejercicio, lo cual podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones correspondientes a los Fideicomisarios.

Las Distribuciones pagaderas a los Tenedores están subordinadas a los gastos directos de cada Fideicomiso y al pago de sus acreedores

Es posible que existan gastos relacionados con cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa que sean indispensables para su operación y para dar cumplimiento a las disposiciones legales aplicables. Entre los gastos de cada Fideicomiso se incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones al Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo, al Valuador Independiente, a otros asesores y a las autoridades regulatorias que sean necesarios para mantener el registro en el RNV y listado de los Certificados Bursátiles en la Bolsa de Valores. Dichos pagos tendrán prioridad respecto de las Distribuciones pagaderas a los Tenedores.

Derivado de lo anterior, el Administrador no puede garantizar y no puede predecir que se pagarán Distribuciones a los Tenedores, el importe de las mismas o la disponibilidad de Efectivo Distribuible, dado que la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones dependerá de sus flujos de efectivo, su situación financiera y otros factores relacionados con sus Inversiones. Uno de los factores incluye la capacidad de cada Fideicomiso para generar una cantidad de efectivo suficiente para pagar los Gastos del Fideicomiso, en la fecha en que los mismos se vuelvan exigibles. Ni el Administrador ni sus Afiliadas tienen ni tendrán la obligación de realizar, soportar o garantizar un determinado nivel de Distribuciones. El Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa pagará los gastos relacionados con dicho Fideicomiso antes de efectuar cualesquiera Distribuciones a los Tenedores.

Responsabilidad limitada

Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, los Tenedores únicamente podrán ejercer recursos contra el Patrimonio del Fideicomiso; ni el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fideicomisario en Segundo Lugar de cada Fideicomiso serán responsables bajo ninguna circunstancia del pago de cantidades reclamadas por los mismos en exceso de dicho Patrimonio del Fideicomiso.

Juicios y litigios

El Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, los Vehículos de Inversión y/o las Personas Promovidas podrá(n) verse involucrado(s) en litigios dentro del curso habitual de sus operaciones.

Los sistemas de almacenamiento de información, operación y de seguridad del Administrador y/o del Fideicomiso pueden estar expuestos tanto a ataques cibernéticos, como a diversas otras violaciones de seguridad.

Es posible que tanto el Administrador como el Fideicomiso puedan ser objeto de ataques cibernéticos y otras amenazas y violaciones de seguridad que pudieran llegar a comprometer y, en su caso, afectar materialmente los sistemas del Administrador y del Fideicomiso, lo que podría comprometer la confidencialidad de la información que el Administrador y el Fideicomiso tengan en su poder, la capacidad del Administrador para prestar sus servicios y del Fideicomiso para el cumplimiento de sus fines durante períodos de tiempo prolongado y los sistemas de comunicación del Administrador y del Fideicomiso. Adicionalmente, el uso y divulgación no autorizado de información confidencial y/o sensible pudiera llegar tener un efecto adverso en el negocio, reputación y rentabilidad del Administrador y del Fideicomiso. Dichas situaciones pudieran llegar a generar un efecto adverso en el negocio del Administrador y del Fideicomiso, según sea el caso.

RIESGOS RELACIONADOS CON TEMAS FISCALES

Consideraciones fiscales

El régimen fiscal vigente aplicable a fideicomisos no empresariales y las interpretaciones correspondientes a dicho régimen, son relativamente nuevos y están evolucionando constantemente.

No podemos asegurar que la normatividad fiscal aplicable a fideicomisos no empresariales, o su interpretación o aplicación no cambiarán en una forma que afecte adversamente el tratamiento fiscal de cada uno de los Fideicomisos, de los Certificados Bursátiles, de las operaciones o Distribuciones del Fideicomiso. En la medida que las autoridades fiscales mexicanas establezcan lineamientos más específicos al respecto, o cambien los requisitos para que un fideicomiso califique como un fideicomiso no empresarial, es posible que sea necesario ajustar la estrategia del Fideicomiso y, consecuentemente, causar impuestos que pudieran afectar adversamente los rendimientos de los Certificados Bursátiles, su valor de mercado o liquidez. En caso de no cumplir con la normatividad aplicable, el Fideicomiso que corresponda podría, entre otros supuestos, ser requerido a cambiar la manera en que conduce sus operaciones, lo que a su vez podría afectar su desempeño financiero, el precio de cotización de los Certificados Bursátiles o su liquidez, y la capacidad del Fideicomiso para realizar Distribuciones a los Tenedores.

La estructura fiscal de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa no ha sido revisada por las autoridades fiscales competentes. Los inversionistas, antes de invertir en los Certificados Bursátiles, deberán tomar en consideración que la estructura y el régimen fiscal aplicables a los gravámenes y exenciones aplicables a los ingresos derivados de las distribuciones o compras de Certificados Bursátiles, no han sido revisados o confirmados por las autoridades fiscales competentes. Los inversionistas deben consultar a sus propios asesores fiscales.

Los Fideicomisos que documenten cada una de las Emisiones al amparo del Programas, así como los Vehículos de Inversión, podrían ser considerados fideicomisos empresariales y, por lo tanto, podrían estar sujetos al pago de impuestos.

Existe la posibilidad de que las autoridades fiscales consideren a cada uno de los Fideicomisos a través de los cuales se documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa como fideicomisos a través de los cuales se realizan actividades empresariales. De ser así, los Fideicomisos y/o los Vehículos de Inversión tributarían conforme al artículo 13 de la LISR y las demás disposiciones fiscales aplicables, estando obligados a cumplir por cuenta de los Tenedores, ciertas obligaciones fiscales, tal como efectuar pagos provisionales de ISR y determinar el resultado fiscal de cada ejercicio, lo cual podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso que corresponda y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

Concurso mercantil

En caso que los Fideicomisos a través de los cuales se documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa o los Vehículos de Inversión fueran considerados como fideicomisos que realizan actividades empresariales, éstos podrían ser sujetos de concurso mercantil si los recursos líquidos de estos resultasen insuficientes para cumplir con sus obligaciones de pago. Los Tenedores tendrían que

comparecer al procedimiento de concurso mercantil para solicitar el reconocimiento de sus derechos y su prelación en el pago. El juez que esté encargado de aplicar la Ley de Concursos Mercantiles podría no darle efecto a las disposiciones relativas a la prelación de distribuciones y pagos contenidas en el contrato de fideicomiso respectivo y/o podría ordenar el embargo de distribuciones u otros activos, incluyendo la posible ineficacia de distribuciones recibidas por los Tenedores.

Los impuestos predial y sobre adquisición de inmuebles podrían incrementarse debido a cambios en las tasas impositivas o revaluaciones, lo cual podría impactar adversamente nuestro flujo de efectivo. Estaremos obligados tanto al pago del impuesto predial como al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles por los Activos Inmobiliarios. Tales pagos pueden incrementarse si cambia la tasa impositiva o si el valor de los Activos Inmobiliarios es valuado o revaluado por las autoridades fiscales. El monto por concepto de impuesto predial, o bien, por concepto de impuesto sobre adquisición de inmuebles que pagaremos en el futuro puede diferir sustancialmente de los impuestos que pagamos actualmente. Si los impuestos que pagamos se incrementan, nuestra capacidad para pagar las Distribuciones esperadas a los Tenedores podría ser afectada material y adversamente.

Retenciones imprevistas de impuestos

Se tiene la intención que cada uno de los Fideicomisos no sea objeto de retenciones de impuestos derivado de las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso; sin embargo, no podemos asegurar que así suceda.

Reformas fiscales y legales inesperadas

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de cada Fideicomiso, los rendimientos de los Certificados Bursátiles emitidos en una Emisión al amparo del Programa o las operaciones celebradas por cada Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y a cada Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas.

Las Inversiones en México son riesgosas

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. Cada Fideicomiso será constituido de conformidad con las leyes de México y prácticamente todas sus operaciones, activos y propiedades están o estarán ubicados en México. En consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación de cada Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa. El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una gran influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados y en la rentabilidad de los valores emitidos por entidades mexicanas, incluyendo el valor de los Certificados Bursátiles correspondientes.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana, la situación financiera y resultados de operación de las personas promovidas y/o de los Fideicomisos

En los años recientes las condiciones económicas de México se encuentran crecientemente correlacionadas con las condiciones económicas de los Estados Unidos, como resultado del Tratado del Libre Comercio de América del Norte y el aumento de la actividad económica entre los dos países.

Desde el inicio y durante el 2011 se vivieron eventos poco favorables para la estabilidad de los mercados globales entre los que destacan: los desastres naturales en Japón y sus consecuencias en la producción, oferta y demanda en aquel país; la crisis europea de países como Grecia, Italia y España con sus respectivas consecuencias en el consumo interno en dichas economías, así como en la confianza de los inversionistas en el resto del mundo; el déficit fiscal en Estados Unidos y la revisión de su calificación crediticia, entre otros. Las condiciones económicas adversas tanto en Estados Unidos como en Europa y otras partes del mundo, la terminación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte u otros acontecimientos relacionados podrían tener un efecto adverso sustancial sobre la economía mexicana y por consiguiente en el desempeño de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso correspondiente. No se puede asegurar que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en los Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo, no afectarán adversamente a las Personas Promovidas y/o al Fideicomiso respectivo que documente una Emisión al amparo del Programa.

Los indicadores económicos relevantes y la situación macroeconómica en México

Históricamente, México ha sufrido crisis económicas causadas por factores internos y externos, caracterizadas por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altas tasas de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción del flujo de capital extranjero, reducción de liquidez en el sector bancario, tasas de desempleo elevadas, disminución de la confianza de los inversionistas, inestabilidad en el tipo de cambio, fuerte contracción en la demanda del consumidor, entre otros. Dichas crisis se han caracterizado por recesiones sostenidas, pérdida en el poder adquisitivo derivado de una inflación considerable, devaluaciones del Peso frente a las principales divisas internacionales, por ejemplo fluctuaciones del Peso frente al Dólar, escasez de financiamiento, aumento en las tasas de desempleo y disminución del Producto Interno Bruto, resultando en una disminución de la confianza de los inversionistas y un incremento en la tasa de riesgo expresado por las principales entidades calificadoras de crédito.

No se puede asegurar que tales condiciones no se presentarán nuevamente en el futuro o que, de presentarse, las mismas no tendrán un efecto adverso de importancia en el desempeño de cada Fideicomiso, en la situación financiera del Fideicomitente, del Administrador o de los Vehículos de Inversión, o en la capacidad de las Personas Promovidas de honrar sus obligaciones y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

Altas tasas de inflación podrían afectar negativamente las operaciones del Fideicomiso

En la década de 1980, México experimentó altas tasas de inflación. Históricamente, la inflación en México ha llevado a mayores tasas de interés, la depreciación del Peso y los controles gubernamentales sustanciales en los tipos de cambios. Aunque la inflación ha sido relativamente baja en los últimos años, no se puede asegurar que México no experimentará una alta inflación en el futuro.

La situación financiera y la rentabilidad de cada Fideicomiso pueden verse afectadas negativamente por el nivel y las fluctuaciones en las tasas de interés, que pueden afectar el monto de interés recibido bajo

las Inversiones. Si la tasa de inflación aumenta o se vuelve incierta e impredecible, las operaciones de cada Fideicomiso y sus resultados podrían verse afectados negativamente.

RIESGOS RELACIONADOS CON PROYECCIONES A FUTURO

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Reporte Anual, incluyendo las estimaciones futuras, refleja la perspectiva del Fiduciario y del Administrador en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “considera”, “espera”, “estima”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta Sección y otras advertencias contenidas en este Reporte Anual. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

Los rendimientos provenientes de las Inversiones están sujetos a diversos factores.

Los Certificados Bursátiles no son instrumentos de deuda, la adquisición de los certificados bursátiles implica invertir en instrumentos con características distintas a los de los instrumentos de deuda, dicha inversión conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión del administrador.

Los retornos sobre inversiones de capital en el sector inmobiliario dependen en gran medida de los ingresos provenientes de rentas, de la apreciación del valor de las propiedades, así como de los gastos relacionados con dichas propiedades. Si los ingresos no generan ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, incluyendo el servicio de la deuda y necesidades de capital de inversión, podría verse afectada la capacidad del Fideicomiso para distribuir efectivo a los Tenedores. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las Inversiones son, entre otros: (i) las características y ubicación de los inmuebles; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción de la demanda de inmuebles; (iv) competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) condiciones económicas de los compradores y arrendatarios de inmuebles; (vi) calidad y precio de los servicios relacionados con el inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumento en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; (x) vicios en los inmuebles; (xi) expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o regulación que afecte los inmuebles; y (xii) caso fortuito o fuerza mayor.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

La emisora no cuenta con otros valores inscritos en el RNV o listados en otros mercados e informa que ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos tres ejercicios los reportes que la Legislación Mexicana requiere sobre información periódica y eventos relevantes.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a BIVA y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica del Fideicomiso y, en su caso de las Sociedades Promovidas e Inversiones, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

A la fecha del presente Reporte Anual no existen cambios significativos en los derechos de valores inscritos en el Registro. Solamente los que por la actividad del fideicomiso son reflejados en los estados financieros.

Destino de los fondos, en su caso:

Los recursos captados mediante la Emisión de Certificados Bursátiles, Inicial y Subsecuentes, fueron destinados principalmente para realizar las Inversiones. La administración de dichos recursos está a cargo de Fortem Capital I, S.C. y de su equipo directivo.

Las inversiones fueron realizada a través del Fideicomiso 3518 que a su vez realiza inversiones inmobiliarias a través de fideicomisos. La participación del Fideicomiso total en el patrimonio de estas inversiones se muestra a continuación:

Fideicomiso	Estatus	Participación	Proyecto
FI 3839	Desinversión	100%	Tizayuca, Hidalgo

FI 4341	Desarrollo	100%	Naucalpan, Edo. De México
FI 4093	Desinversión	100%	La Paz, B.C.S
FI 4092	Desinversión	100%	Tecomán, Colima
FI 4095	Desarrollo	100%	La Paz, B.C.S.
FI 4094	Revisión	100%	La Paz, B.C.S.
FI 4342	Desarrollo	100%	Tepeji, Hidalgo
FI 4096	Desarrollo	87%	Naucalpan, Edo. De México
FI 1802	Desarrollo	100%	La Paz, B.C.S.
FI 4462	Operación	100%	San José del Cabo, B.C.S.
FI 4495	Desinversión	100%	Guadalajara, Jalisco
FI 4496	Desinversión	100%	Nuevo Laredo, Tamaulipas
FI 4494	Cierre	75%	San José del Cabo, B.C.S.

Durante el último trimestre del año, se concluyó la desinversión total del activo F1 4496. Esta operación formó parte del modelo de negocios establecido. Conforme avance la operación y estabilización de los activos, continuaremos con la desinversión de otros activos.

Documentos de carácter público:

La documentación presentada a la CNBV a efecto de obtener la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan por el Fideicomiso en el RNV y la autorización para la oferta pública de los mismos, podrá ser consultada en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) en su página de internet <https://www.biva.mx> o a través de la página de Internet de la CNBV www.cnbv.gob.mx

Copia de dicha documentación podrá obtenerse de cualquier inversionista, mediante una solicitud al Administrador, a la atención de Lic. Nayelli Corro Campos, en sus oficinas ubicadas en Av. Santa Fe 505, oficina 802, Col. Cruz Manca, Santa Fe, Alc. Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05349.

Los inversionistas también podrán comunicarse para solicitar más información con el Representante Común, con el Lic. Lileni Zárate Ramírez, e-mail: izarater1@monex.com.mx o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez, e-mail: altapia@monex.com.mx o acudir directamente al domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, C.P. 11000, Ciudad de México. Teléfono (55) 5231-0345 y (55) 5231-0161.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

El patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

- a. La Aportación Inicial;
- b. El Monto de la Emisión Inicial, cualquier monto que resulte de las Emisiones Adicionales (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- c. Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- d. todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);
- e. cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;
- f. en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario;
- g. todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso;
- h. cualesquier recursos que deriven del endeudamiento en que incurra el Fideicomiso;
- i. los Compromisos Restantes de los Tenedores; y
- j. todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes anteriormente descritos, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

Asimismo, el inventario del Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando de tiempo en tiempo, en la medida en que los bienes y derechos descritos con anterioridad se integren al Patrimonio del Fideicomiso o se modifiquen.

Durante el año 2024, el Fideicomiso realizó inversiones en valores, principalmente en papel gubernamental y papel comercial en emisiones con liquidación diaria.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

Las inversiones autorizadas por los respectivos comités se encuentran en diferentes fases del modelo de negocios.

Inversión	Fideicomiso	Ubicación	Etapa
1	3839	Tizayuca, Hidalgo	Desinversión
2	4341	Naucalpan, Edo. Méx	Desarrollo
3	4093	La Paz, BCS	Desinversión
4	4092	Tecomán, Colima	Desinversión
5	4095	La Paz, BCS	Remodelación
6	4094	La Paz, BCS	Revisión
7	1802	La Paz, BCS	Desarrollo completado de urbanización y áreas comunes. En comercialización de lotes para residencia
8	4342	Tepeji del Rio, Hidalgo	Desarrollo
9	4096	Naucalpan, Edo. Méx	El comienzo de este proyecto será detonado con el avance del Proyecto F4341.
10	4495	Guadalajara, Jalisco	Desinversión
11	4462	Los Cabos, BCS	Operación
12	4496	Nuevo Laredo, Tamps	Desinversión
13	4494	Los Cabos, BCS	Desarrollo

Durante el último trimestre del año, se concluyó la desinversión total del activo F1 4496. Esta operación formó parte del modelo de negocios establecido. Conforme avance la operación y estabilización de los activos, continuaremos con la desinversión de otros activos.



Desempeño de los activos:

Estados de resultados

(Cifras en pesos mexicanos)

Por los años terminados el
31 de diciembre de

	2024	2023	2022
\$	\$		
4	148,439,44	1,091,569,9	\$ 17,205,977
	63		
4	25,196,150	26,522,932	28,234,172
	-	1,046	-
	173,635,59	1,118,093,9	
4	41		45,440,149
(9)	(114,466,69	(131,415,45	(79,235,21
	5)	3)	
	934	(185,840)	(223,973)
()	(41,132,712	(54,457,263	(72,254,24
)	1)	
(7)	(155,598,47	(186,058,55	(151,713,4
	8)	27)	
	-	(8,634,667)	-
\$	\$ 18,037,117	\$ 923,400,716	\$ (106,273,2
			78)

Otras partidas de resultado integral:

Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados Resultado del ejercicio

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo:

A la fecha, los activos del Fideicomiso están constituidos principalmente por los recursos netos de la emisión y sus rendimientos, así como las aportaciones al patrimonio de Fideicomiso 3518, y la consecuente participación en el patrimonio de los vehículos que contienen los terrenos adquiridos y costos de desarrollo.

El Fideicomiso realiza sus inversiones a través del Fideicomiso 3518 que a su vez realiza inversiones inmobiliarias a través de fideicomisos en las invierte.

La participación del Fideicomiso total en el patrimonio de estas inversiones se muestra a continuación:

Reporte de Valuación Independiente – Quantit al 31 de diciembre 2024

Cifras en miles de pesos

Inversión	Fideicomiso	Metodología de valuación	Inversión realizada total al 31 de dic 2024	Valor razonable de las inversiones al 31 de dic 2024
1	3839	Ingresos	\$265,470	\$205,788
2	4341	Ingresos	\$591,287	\$1,571,725
3	4093	Ingresos	\$253,768	\$196,197
4	4092	Costos	\$295,620	\$295,620
5	4095	Costos	\$563,080	\$567,686
6	4094	Costos	\$35,122	\$35,122
7	1802	Ingresos	\$120,000	\$151,791
8	4342	Mercado	\$926,831	\$1,263,583
9	4096	Costos	\$5,276	\$5,276
10	4495	Costos	\$186,040	\$186,040
11	4462	Costos	\$458,206	\$458,206
12	4496	Ingresos	\$0	\$0
13	4494	Ingresos	\$45,461	\$87,146
Total			\$3,746,154	\$5,024,180

Variación en saldo y en número de activos:

Al cierre del año del presente Reporte Anual, no se presentaron, ni aprobaron ante el Comité de Inversión, Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, proyectos adicionales.

Durante el último trimestre del año, se concluyó la desinversión total del activo F1 4496. Esta operación formó parte del modelo de negocios establecido. Conforme avance la operación y estabilización de los activos, continuaremos con la desinversión de otros activos.

Al cierre de 2024 se ha realizado distribución alguna a los tenedores de los certificados bursátiles.

Todas las inversiones del Fideicomiso avanzan de acuerdo al plan de la administración.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento:

Inversión	Fideicomiso	Ubicación	Grupo
1	3839	Tizayuca, Hidalgo	Activo - vigente
2	4341	Naucalpan, Edo. Méx	Activo - vigente
3	4093	La Paz, BCS	Activo - vigente
4	4092	Tecomán, Colima	Activo - vigente
5	4095	La Paz, BCS	Activo - vigente
6	4094	La Paz, BCS	Activo - vigente
7	1802	La Paz, BCS	Activo - vigente
8	4342	Tepeji del Rio, Hidalgo	Activo - vigente
9	4096	Naucalpan, Edo. Méx	Activo - vigente
10	4495	Guadalajara, Jalisco	Activo - vigente
11	4462	Los Cabos, BCS	Activo - vigente
12	4496	Nuevo Laredo, Tamps	Activo - Desinvertido
13	4494	Los Cabos, BCS	Activo - vigente

Al mismo tiempo confirmamos que de los activos vigentes o en proceso a) contamos con cobranza regular sin atraso en sus pagos; b) no tenemos activos que muestran retraso o incumplimiento pero que aún se encuentran en proceso de cobranza regular c) no tenemos activos que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral

Garantías sobre los activos:

Activo	Institución financiera
FI 3839	Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple
FI 4093, FI 4092, FI 4342, y FI 4496	Crédito Sindicado
FI 4095 y FI 4462	Banco Santander México SA

Cargas y limitaciones:

A la fecha no existe ningún gravamen, limitación, carga sobre alguno de los activos, bienes o derechos del Fideicomiso Irrevocable número 3518.

Desempeño de los valores emitidos:

Durante el periodo comprendido desde la fecha de la emisión a la fecha no hubo pagos efectuados a los tenedores.

Contratos y acuerdos:**Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3518**

A continuación, se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso que pudieren ser de interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles.

Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:	Fortem Capital I, S.C., o sus causahabientes o cessionarios autorizados.
Administrador:	Fortem Capital I, S.C., o sus causahabientes o cessionarios o quien le sustituya en sus funciones como administrador.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o sus causahabientes o cessionarios o quien le sustituya en sus funciones como fiduciario.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores, representados en su conjunto por el Representante Común, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus causahabientes y cessionarios o quien lo sustituya en sus funciones como representante común.

Objeto del Fideicomiso

La finalidad del Fideicomiso es establecer un esquema para que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la presente Clausula 2.4 y en el Contrato de fideicomiso, incluyendo:

- (i)Realizar Inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión

constituidos en México;

(ii)Distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso;

(iii)Realizar Distribuciones; y

(iv)Realizar todas aquéllas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Comité Técnico, el Representante Común y aquéllas personas autorizadas para instruir al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Anexo "F" del Contrato de Fideicomiso) le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso.

En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- A. ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso;
- B. establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- C. Presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar todos aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados en el RNV (incluyendo la celebración del Contrato de Colocación), con el fin de llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados, así como llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados al amparo del Programa de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, previa instrucción del Administrador;
- D. presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la Bolsa de Valores;
- E. presentar y llevar a cabo aquellos actos y gestiones así como celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias convenientes para mantener el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la Bolsa de Valores, así como actualizar la inscripción de dichos Certificados en el RNV cuando corresponda;
- F. mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso;
- G. celebrar, firmar y depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir el Título de Certificados en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- H. realizar Inversiones directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión; y otorgar préstamos a los Vehículos de Inversión.
- I. llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de Certificados al amparo del Programa; y llevar a cabo Llamadas de Capital;
- J. mantener, con la información y asistencia del Administrador, un registro de los Montos de

las Emisiones Iniciales y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso, identificando los montos aportados por cada Tenedor;

- K. llevar a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso;
- L. contratar al Auditor Externo;
- M. contratar y, en su caso, sustituir al Valuador Independiente y al Proveedor de Precios;
- N. pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde baste y éste alcance, todas las obligaciones;
- O. preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso;
- P. preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;
- Q. invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;
- R. abrir, mantener y en su caso cancelar, una o más cuentas o contratos denominadas en Pesos o Dólares, según se requiera, a nombre del Fideicomiso;
- S. llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares;
- T. con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgar en favor de las personas que el Administrador designe e instruya al Fiduciario por escrito, un poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, a efecto de ser ejercido conjunta o separadamente;
- U. celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, otorgar los poderes que se establecen en el Contrato de Administración y revocarlos, cuando proceda;
- V. otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Administrador;
- W. otorgar y revocar los poderes que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que le instruyan el Administrador y/o el Representante Común;
- X. celebrar un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto;
- Y. celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés;
- Z. solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión;
- AA. llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso;
- BB. contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso sustituir al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;
- CC. contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso, sustituir a los Asesores Independientes de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de

- Tenedores, en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- DD. con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, celebrar con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, los contratos de prestación de servicios a que se refiere la Cláusula 12.1 de este Contrato de Fideicomiso, conforme a los términos y condiciones ahí establecidos;
- EE. con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;
- FF. de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar el contrato de colocación con el Intermediario Colocador en la medida que sea necesario para llevar a cabo las Emisiones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- GG. llevar a cabo una reapertura o aumentar el Monto Máximo de la Emisión, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- HH. realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso (y a cualquier modificación al mismo) surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción de este Contrato en el RUG conforme a lo establecido en la Cláusula 17.7 del Contrato de Fideicomiso;
- II. contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a especialistas que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones a las que se refiere la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso;
- JJ. verificar, a través del tercero que se contrate al afecto y/o con la información que proporcione el Fideicomitente y el Administrador contra los estados de cuenta que emita el Fiduciario, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- KK. cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE a través del Comité Técnico y los delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente, de conformidad con lo previsto en dichas disposiciones;
- LL. en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable, en cada caso, según lo instruya el Administrador o cualquier otra Persona facultada para ello, de conformidad con los términos de este Contrato;
- MM. en la Fecha de Emisión Inicial, pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas) que se hayan generado a dicha Fecha de la Emisión Inicial de conformidad con un memorándum de flujos (flow of funds memorandum), a ser celebrado entre el Fiduciario, el Administrador y el Intermediario Colocador;
- NN. llevar a cabo la inscripción de los Certificados en el RNV, llevar a cabo la Emisión Inicial

y la oferta pública restringida de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial; OO. una vez concluida la vigencia del Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades que, en su caso, sean pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles, así como cualquier otra obligación adquirida por el Fideicomiso, el Fiduciario distribuya los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y lo dé por extinguido.

Contrato de Administración

A continuación, se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Administración. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Administración que pudieren ser de interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles.

Administrador:	Fortem Capital I, S.C., o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como administrador.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como fiduciario.

El Fiduciario en este acto nombra y contrata al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario y se obliga frente al Fiduciario, a llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

En relación con lo anterior, el administrador proporcionará al fiduciario los servicios aquí listados:

1. Identificar, investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Inversiones que a través de los Vehículos de Inversión efectúe el Fiduciario;
2. investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Desinversiones;
3. llevar a cabo todos los actos y gestiones, que estén dentro de su control, a efecto de que se negocien y celebren las Inversiones y Desinversiones correspondientes conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
4. respecto de cualquier Inversión que realice o tenga la intención de realizar, asesorarse de expertos y tomar las medidas a su alcance para que la Inversión de que se trate se realice conforme a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, incluyendo disposiciones de carácter fiscal, de seguridad social, laboral y ambiental;
5. prestar toda clase de servicios de gestoría, directamente o a través de terceros, que sean

necesarios para la realización por parte del Fideicomiso de Inversiones y Desinversiones, incluyendo la obtención de permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones ante las autoridades federales o locales competentes que sean necesarios para la realización de las Inversiones o de las Desinversiones;

6. junto con el Contador del Fideicomiso, llevar a cabo la presentación de las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable y dar cumplimiento a las obligaciones fiscales establecidas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar los pronunciamientos en materia fiscal y tributaria vigentes;
7. de así solicitarlo el Fiduciario, asistir al Fiduciario con la preparación, presentación y negociación de cualesquier reportes y solicitudes de autorizaciones requeridos por cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo la CNBV y la Bolsa de Valores;
8. proporcionar servicios de administración de las Inversiones, y llevar a cabo los demás actos necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; y
9. en general, llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionadas con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, que sean necesarias para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

Además de cumplir con los siguientes deberes:

1. El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que éste realice, según los mismos sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.
2. El Administrador deberá desempeñar los Servicios de buena fe y en lo que considere es en el mejor interés del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión.

El Fideicomiso a través del Fiduciario durante 2024 celebró los siguientes compromisos para la administración:

1. Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.: \$ 7,998.78 pesos + IVA de iguala mensual
2. Quantit, S.A. de C.V. (Valuador Independiente): \$300,000 pesos + IVA por servicios de valuación de los activos. Pago trimestral.
3. Basila Abogados, S.C. (Secretario Comité Técnico): Con base a los servicios prestados.
4. Fortem Capital I, S.C. (Administrador del Fideicomiso): Comisión por Administración durante el Periodo de Inversión de 1.6% + IVA sobre el monto de la emisión FORTMCK-18 y 1.6% + IVA después del Periodo de Inversión hasta la fecha de vencimiento.
5. Bolsa Institucional de Valores, SA de CV (Cuota de Mantenimiento): \$511,000 pesos + IVA anual.
6. Honorarios de Miembros Independientes de Comité Técnico

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

La implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso está a cargo del Administrador, quien es el principal responsable de administrar, y ejercer el derecho de voto y derechos patrimoniales de las acciones o valores representativos del capital social de las inversiones.

Para implementar la estrategia de negocio del Fideicomiso, el Administrador presta determinados servicios al Fideicomiso, según se establece en el Contrato de Administración, y tiene facultades que en su caso le sean delegadas por los Tenedores de los Certificados.

Los activos del portafolio se encuentran en diferentes etapas que van de acuerdo con el plan de negocios.

Durante el último trimestre del año, se concluyó la desinversión total del activo F1 4496. Esta operación formó parte del modelo de negocios establecido. Conforme avance la operación y estabilización de los activos, continuaremos con la desinversión de otros activos.

Valuación:

El Fiduciario contrató a Quantit S.A. de C.V. como Valuador Independiente, decisión ratificada por el Comité Técnico en la Sesión Inicial

En el reporte de valuación al 31 de diciembre de 2024 por el Valuador Independiente, se indica la siguiente valuación:

VALUACIÓN al 31.12.2024³

Aportación Inicial	\$416,000,000
Gastos de Emisión Iniciales	(\$37,850,138)
Primera Llamada de Capital	\$349,999,800
Ampliación de la Emisión	\$242,760,109
Segunda Llamada de Capital	\$269,999,750
Tercera Llamada de Capital	\$529,999,876
Cuarta Llamada de Capital	\$379,999,950
Quinta Llamada de Capital	\$349,999,972
Sexta Llamada de Capital	\$166,240,445
Gastos de Emisión Subsecuentes	(\$1,484,550)
Resultados Acumulados Sin Valor Razonable	(\$465,525,668)
Actividades de Inversión	(\$3,746,160,741)
Saldo Inicial	(\$1,546,021,197)
 Ingresos	
Gastos de Administración	\$17,901,333
Productos Financieros	(\$41,044,153)
Otros Productos	\$7,295,750
Gastos Financieros	(\$88,559)
Subtotal	(\$114,466,699)
 Saldo Final al 31-dic-2024	(\$130,402,327)
 Monto Total Invertido en las Inversiones al 31-dic-2024	
Inversión en Acciones	\$3,739,083,654
Cambios en Valor Razonable Acumulados	\$7,077,088
Cambios en Valor Razonable al 31-dic-2024	\$1,231,253,916
Valor Razonable de las Inversiones al 31-dic-2024	\$46,772,260
 Patrimonio del Fideicomiso	(\$5,024,186,917)
 Valor Inicial Certificados	\$3,347,763,393
No. de Certificados Bursátiles	\$100
 Valor Final de los Certificados	346,800,168
	\$9,653,292

³ Cifras en MXN.

Quantit es una Sociedad Anónima de Capital Variable, nace en el 2011 con el objetivo de proveer soluciones de valuación independiente, asesoría financiera y análisis de riesgos a empresas, proyectos, Certificados de Capital de Desarrollo, Certificados de Proyectos de Inversión e instrumentos

financieros en general, desarrollando soluciones financieras a la medida de sus clientes. Es importante mencionar que Quantit S.A. de C.V. pertenece a un grupo llamado Central de Corretajes (CENCOR), el cual tiene varias empresas en el sector financiero, las cuales son Enlace, MEI, BIVA y PiP. Quantit, S.A. de C.V. tiene como holding a PiP Latam, por lo que Quantit, S.A. de C.V. además de realizar valuaciones en México, también tiene presencia en Colombia, Panamá, Perú y Costa Rica.

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-ínciso c) Valuación, los Anexos N Bis 24 y N Bis 55 se menciona lo siguiente:

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

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso 3518 desde el año 2018
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standards Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros)
- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics), Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación

- En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valuar las inversiones que realizan los CKDes y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo

Políticas y Estándares de Valuación

La política de valuación de Quantit, S.A. de C.V., está regida por los diferentes manuales de valuación. La última actualización de un manual de valuación fue en abril 2020. Sin embargo, cuando lo amerita la salida de alguna Norma Internacional de Valuación se analiza y se incorpora al manual correspondiente por sector

Cuando se valúa un activo el cual es totalmente diferente o especializado a lo que se valúa normalmente, como por ejemplo energía limpia (certificados de carbono), se analiza toda la información al respecto y posteriormente se desarrolla un manual de valuación para ese tipo de activo, el cual en el tiempo tendrá algunas actualizaciones.

Quantit, S.A. de C.V. se basa en las mejores prácticas internacionales de valuación en las diferentes industrias con base a la experiencia, herramientas de análisis, consistencia en los supuestos de valuación, aplicación de metodologías por tipo de activo y en general dar razonabilidad a los activos valuados.

Quantit, S.A. de C.V. aplica el valor razonable con base a las guías establecidas por el IPEV (International Private Equity & Venture Capital Guidelines), IVSC (International Valuation Standards Council), ILPA (International Limited Partner Association) y GIPS (Global Investment Performance Standards), con el fin de tener mayor coherencia y comparabilidad.

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito el Fiduciario), tendrá derecho a recibir por adelantado, y de manera trimestral, una comisión por administración del Fideicomiso, en un monto equivalente al 1.60% (uno punto sesenta por ciento) durante el Periodo de Inversión del Monto Máximo de la Emisión más el IVA correspondiente, y una vez concluido el Periodo de Inversión, al 1.60% (uno punto sesenta por ciento) del Monto Neto Invertido.

Información relevante del periodo:

Fecha: 2 de febrero de 2024.

Asunto: Serie 18 – Contratación del auditor externo Mancera S.C. (Ernst & Young) Para el ejercicio de 2023 de FORTMCK18.

Fecha: 22 de octubre de 2024.

Asunto: Serie 18 – FORTMCK18 Actualización equipo directivo.

Fecha: 29 de octubre de 2024.

Asunto: Serie 18 – FORTMCK18 Se convierte en signatario del PRI, apoyado por la ONU.

Fecha: 11 de noviembre de 2024.

Asunto: Serie 18 – FORTMCK18 Comunicado Legal.

Fortem Capital líder en la administración de fondos de capital para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, en su carácter de administrador de FORTMCK18, comunica a sus inversionistas y al público en general que, en relación con los juicios de amparo con los que a la fecha cuenta el FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN identificado con el número 4341, que para efectos fiscales se le denomina FIDEICOMISO FORTMCK19-12 LOMAS VERDES y que previa y oportunamente en días pasados han sido comunicados a sus inversionistas, informamos que;

Actualmente nos encontramos a la espera que los empleados del Poder Judicial se reincorporen a sus labores y den trámite a los juicios de amparo citados en el párrafo anterior y consecuentemente lograr que procesalmente, sigan su cauce legal.

Fecha: 11 de abril de 2024.

Cambio organizacional:

El 11 de abril de 2025. Fortem Capital I, administradora de FORTMCK18 informó que Yusef Atiyeh Navarro concluyó su ciclo como Director General, en línea con su plan de vida y con el objetivo de iniciar una nueva etapa personal. En cumplimiento del Plan de Sucesión que garantiza una transición efectiva, Ignacio García de Quevedo, quien se ha desempeñado desde 2021 como Director de Administración y Finanzas en la institución, asume el cargo de Managing Director a partir de esta fecha.

Para consultar la totalidad de los eventos relevantes, favor de consultar la página de BIVA en el siguiente enlace <https://www.biva.mx>

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

Al cierre del presente Reporte Anual, no existen otros terceros obligados frente al Fideicomiso o los Tenedores de los Certificados Bursátiles, distintos a las personas que participaron como partes en celebración del Contrato de Fideicomiso, mismas que se obligan exclusivamente en términos de dicho contrato, salvo por el Fideicomiso.

Asambleas generales de tenedores:

Durante el periodo comprendido del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2024, no se han celebrado asambleas de tenedores.

Auditores externos de la estructura de la operación:

Los servicios de auditoría externa están a cargo de Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited, siendo C.P.C. Sergio Raúl Betancourt el socio responsable.

Se hace constar que, al 31 de diciembre de 2024, no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir los requisitos y características de la operación.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Antecedente:

En Comité de Inversión del 27 de noviembre de 2018 se autorizó un proyecto de construcción inmobiliario, el cual tiene como propósito desarrollar un fraccionamiento residencial dirigido a un mercado de alto poder adquisitivo local y con características atractivas de seguridad y amenidades, en un predio ubicado en La Paz, Baja California Sur, propiedad de una empresa en la que los socios son miembros de la familia Sánchez Navarro. El terreno es una aportación de los dueños, y los costos de construcción para la terminación del proyecto serán financiados con los ingresos de las ventas de los lotes que se pretenden comercializar; por lo anterior al ser un inmueble de partes relacionadas se requirió aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso para su inversión y desarrollo. Por lo que de fecha 11 de diciembre de 2018 se aprobó con el 87.5% de los miembros del Comité Técnico, en donde adicionalmente se requirió presentar segundo avalúo de la propiedad.

Durante el 2024 no se llevaron a cabo operaciones con Personas Relacionadas, ni existen conflictos de interés.

Asimismo, no existen transacciones o créditos relevantes que se hayan llevado a cabo entre el Emisor y Personas Relacionadas a éste, y el Fideicomitente.

No existe ningún otro tipo de negocio, acuerdo o convenio escrito o verbal relevante entre las partes mencionadas, ni conflictos de interés.

Asimismo, no existe transacción que, en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera "International Financial Reporting Standards" que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board" sea considerada como operaciones con Partes Relacionadas.

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Fortem Capital I S.C es el Fideicomitente, y el Fideicomisario en segundo lugar y el Administrador del Fideicomiso.

Constitución, Denominación y Duración

Fortem Capital I, S.C., es una sociedad constituida mediante escritura pública No. 82,007 de fecha 16 de enero de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la notaría número uno de la Ciudad de México, cuyo testimonio se encuentra registrado ante el Registro Público de Comercio número 127884; su constitución expresamente es para participar como Administrador del Fideicomiso y en relación con la operación descrita en el presente Reporte Anual.

Fortem Capital I, S.C. está ubicado en Av. Santa Fe 505, oficina 802, Col. Cruz Manca, Santa Fe, Alc. Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05349.

Actividad Principal:

Servicios. El Fiduciario encomienda al Administrador la prestación de los servicios que se describen a continuación, y el Administrador se obliga a prestar al Fiduciario los siguientes servicios (en conjunto, los "Servicios"):

Identificar, investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Inversiones que a través de los Vehículos de Inversión efectúe el Fiduciario;

Investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Desinversiones;

Llevar a cabo todos los actos y gestiones, que estén dentro de su control, a efecto de que se negocien y celebren las Inversiones y Desinversiones correspondientes conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

Respecto de cualquier Inversión que realice o tenga la intención de realizar, asesorarse de expertos y tomar las medidas a su alcance para que la Inversión de que se trate se realice conforme a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, incluyendo disposiciones de carácter fiscal, de seguridad social, laboral y ambiental;

Prestar toda clase de servicios de gestoría, directamente o a través de terceros, que sean necesarios para la realización por parte del Fideicomiso de Inversiones y Desinversiones, incluyendo la obtención de permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones ante las autoridades federales o locales competentes que sean necesarios para la realización de las Inversiones o de las Desinversiones;

Junto con el Contador del Fideicomiso, llevar a cabo la presentación de las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable y dar cumplimiento a las obligaciones fiscales establecidas en el

Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar los pronunciamientos en materia fiscal y tributaria vigentes;

De así solicitarlo el Fiduciario, asistir al Fiduciario con la preparación, presentación y negociación de cualesquier reportes y solicitudes de autorizaciones requeridos por cualquier Autoridad

Gubernamental, incluyendo la CNBV y la Bolsa de Valores;

Proporcionar servicios de administración de las Inversiones, y llevar a cabo los demás actos necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; y

En general, llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionadas con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, que sean necesarias para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

Canales de distribución:

Al 31 de diciembre de 2024 la Fideicomitente no cuenta con canales de distribución y comercialización, y/o con algún método especial de ventas ya que su principal actividad, es la administración, asesoría, gestión y operación de fondos de inversión de capital privado.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Al 31 de diciembre de 2024 la Fideicomitente no cuenta con patentes, licencias, marcas franquicias, contratos industriales o comerciales o de servicios financieros; o cualquier otro derecho de propiedad industrial registrado.

Principales clientes:

Al 31 de diciembre de 2024, la Fideicomitente no tiene dependencia en relación con alguna sociedad que pueda ser considerada como cliente

Legislación aplicable y situación tributaria:

Fortem Capital I, es una Sociedad Civil constituida bajo la legislación mexicana, la Sociedad se encarga de dar seguimiento y cumplimiento a las disposiciones legales que le son aplicables de acuerdo con las actividades que realiza.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes y tributa bajo el régimen general de las Personas Morales contenido en el Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, cumpliendo con las disposiciones que regulan el ámbito fiscal relacionados con los negocios de la sociedad.

Algunas de las principales leyes aplicables que rigen a la Sociedad por las operaciones que realiza son: Código Civil Federal, Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado, Código

Fiscal de la Federación, así como los reglamentos de dichas leyes fiscales. La aplicación de estas leyes y reglamentos durante el año reportado se hizo en forma consistente.

El incumplimiento de sus obligaciones al amparo de las disposiciones legales que le son aplicables a la Sociedad podría tener como consecuencia la imposición de sanciones administrativas, tales como multas o la imposición de otras penas.

A la fecha del presente Reporte Anual, la Sociedad se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones fiscales a su cargo y la misma no goza de beneficios fiscales especiales tales como subsidios, exenciones y otros, ni está sujeta a la determinación o pago de algún impuesto fiscal especial adicional.

Recursos humanos:

El Administrador tiene relaciones de contrato con los Directivos, no cuenta con contratos colectivos ni relación con sindicatos. El personal administrativo se gestiona a través de un tercero especializado. Para el desarrollo de proyectos se subcontratan empresas constructoras, operadoras, comercializadoras y despachos de diseño que cuentan con plantilla laboral propia.

Desempeño ambiental:

El administrador buscara que el Fideicomiso y los vehículos de Inversión operen en cumplimiento de las normas ambientales establecidas por la legislación en México y, en su caso, en cada región.

Así como aumentar su nivel de gobernanza y sumar a la estrategia social del fondo, como disciplina de inversión que tiene en cuenta criterios medioambientales, sociales y de gobernanza empresarial para generar rendimientos financieros competitivos a largo plazo e impacto social positivo.

Información de mercado:

No existe información de mercado disponible respecto del Fideicomitente.

Estructura corporativa:

El Administrador del Fideicomiso, Fortem Capital I, S.C., es una sociedad civil debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos según consta en la escritura 82,007, de fecha 16 de enero de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico 127883 de fecha 14 de febrero de 2018.

Descripción de los principales activos:

En virtud que el Administrador, constituida únicamente para participar como Fideicomitente y Administrador en la operación descrita anteriormente, no se incluye una descripción de activo alguno.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

A la fecha del presente informe, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier otro tercero que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles. A la fecha, el Fideicomitente no se encuentra en ninguno de los supuestos de los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

Acciones representativas del capital social:

El Fideicomitente es una sociedad civil controlada por un grupo de socios en el que participan entre otros Miguel Sánchez Navarro Madero.

Las Partes Sociales pueden ser de valor desigual, pero actualmente, las partes sociales confieren a los socios los mismos derechos y obligaciones.

Dividendos:

No se decretaron dividendos a la fecha del presente reporte.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

No aplica

Administradores y tenedores de los certificados:

El Comité Técnico está integrado en su totalidad por 23 miembros, propietarios y suplentes, de los cuales el 17% es mujeres y el resto hombres. Nueve son miembros propietarios, divididos en cinco independientes y cuatro relacionados, de acuerdo con el siguiente cuadro:

FIDEICOMITENTE

Conformación Resultante	
Propietario	Suplente
Independent e	Alejandro Aranda Jauregui
	Arturo Guerrero García
	Daniel Eduardo Medina Silverio
	Amira Yolatl Monroy López
	Norma Paulett Zúñiga Contreras

FIDEICOMITENTE

Conformación Resultante	
Propietario	Suplente
Independent e	Juan Manuel Valle Pereña
	Francisco Javier Martínez García
	Miguel Angel Corona Gaspar

FIDEICOMITENTE**Conformación Resultante**

	Propietario	Suplente
Independiente	María Fernanda Godínez Nogueda	Manuel Alberto Victoria González Juan Enrique Trueba Calleja
ADMINISTRADOR		
Sin cambios conformación		
Resultante		
	Propietario	Suplente
Relacionado	Miguel Sánchez Navarro Madero	Mauricio Benavides Berrondo
Relacionado	Juan Sánchez Navarro Redo	Felipe Fernández Sánchez Navarro
Relacionado	Yusef Atiyeh Navarro	Martín Espinosa Zaldivar
Relacionado	Antonio Cué Sánchez Navarro	Gabriela Urías Rocha
Independiente	Eduardo Valdés Acra	Hiram Fernando Cisneros Basabe (Relacionado)
Independiente	José Luis Vega Palafox	Alberto Alfonso Munguia Gasque

Designación del Comité Técnico

A. Previo a la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador designará 2 (dos) miembros propietarios y uno o más suplentes, sin que sea necesario, exclusivamente para la Sesión Inicial del Comité Técnico, que existan Miembros Independientes en el Comité Técnico;

B. Con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y, en su caso, revocar la designación por ellos efectuada de, un solo miembro propietario por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular y uno o más suplentes, ante el Comité Técnico, en el entendido

que si el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas o subsidiarias) adquiere Certificados Bursátiles, el mismo renuncia expresamente a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso B;

C. El Administrador podrá designar, posteriormente a las designaciones que hagan los Tenedores, a los demás miembros propietarios y sus respectivos suplentes que formen parte del Comité Técnico conforme a lo establecido en esta Sección, sin exceder el número máximo de miembros estipulados en el primer párrafo de esta Sección y respetando el porcentaje de Miembros Independientes que deben integrar el Comité Técnico conforme al Contrato. Lo anterior, en el entendido que el no ejercicio del derecho previsto en el inciso B anterior por parte de un Tenedor, no será entendido como una renuncia a tal derecho.

En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de proponer y aprobar la designación de Miembros Independientes del Comité Técnico, sin exceder el número máximo de miembros que los pueden conformar en términos de la presente Sección. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán percibir los emolumentos que la Asamblea de Tenedores determine, en su caso. Asimismo, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de discutir y, en su caso, designar un Miembro Independiente que hubiere sido propuesto por cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles así como los honorarios de éste, lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el Contrato; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá designar a miembros del Comité Técnico conforme al presente párrafo únicamente en la medida en la que el Administrador retenga el derecho y posibilidad de designar a la mayoría de los miembros del Comité.

Facultades Comité Técnico

Adicionalmente a las facultades que se establecen en las siguientes Secciones y en otras Cláusulas del Fideicomiso, el Comité Técnico podrá, en general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento y resolución no competa a la Asamblea de Tenedores.

De manera general, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el Artículo 7, fracción VI, de la Circular Única de Emisoras.

Facultades que requieren quórum y votación ordinaria. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

- a. Aprobar cualesquier Inversión, adquisición, Desinversión o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido

que, para efectos de realizar este cálculo únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales. Esta facultad será indelegable.

- b. Realizar los actos que sean necesarios a fin de cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.
- c. Aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.
- d. Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del Fideicomiso.
- e. Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.
- f. Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo cuando la Asamblea de Tenedores resuelva e instruya lo conducente.
- g. Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al Contrato, la Circular Única de Emisoras, la Ley Aplicable o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.
- h. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. Esta facultad será indelegable.

Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, las siguientes resoluciones requerirán del voto favorable de la mayoría del conjunto formado los miembros designados por los Tenedores y de los Miembros Independientes y deberán abstener de votar los miembros designados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes:

- a. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, así como en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o (ii) que representen un Conflicto de Interés, así como del Administrador; en el entendido que, una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés. Esta facultad será indelegable.
- b. Aprobar la contratación del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas para prestar a los Proyectos Inmobiliarios servicios distintos a los que se establecen en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, así como, en cualquier caso, el pago de las Comisiones de los

Proyectos correspondientes, las cuales deberán ser en los términos establecidos en el Anexo "B" del Contrato de Administración. En caso de que las Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores para el pago de las mismas.

- c. Instruir al Fiduciario la remoción y sustitución del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios, de considerarlo conveniente; en el entendido que, la calificación de independencia del Valuador Independiente deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores. Sin limitar la generalidad de la facultad establecida en el presente inciso, en caso de que se detecten errores, inconsistencias u omisiones en la información presentada por el Auditor Externo en su dictamen o bien en la información revisada por éste y no detectada, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que se proceda a terminar el contrato con dicho Auditor Externo y la designación del nuevo Auditor Externo que sustituiría; en el entendido que, se podrá otorgar un plazo al Auditor Externo para que subsane los errores, inconsistencias u omisiones detectadas siempre y cuando sea sin costo para el Fideicomiso.
- d. Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier Asesores Independientes que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría; sujeto a los esquemas de compensación que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores. Los miembros del Comité Técnico no serán responsables cuando, actuando de buena fe, tomen alguna decisión o realicen alguna acción con base en la determinación o recomendación de un asesor independiente.
- e. Verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración. Esta facultad será indelegable.
- f. Aprobar la restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría.
- g. Aprobar en el ámbito de sus facultades, cualesquier garantías personales, fianzas, obligaciones solidarias o avales.

En virtud de lo anterior, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el artículo 7, fracción VI, de la Circular Única, de conformidad con los términos del Contrato. Dichas facultades, junto con las facultades descritas, no podrán ser delegadas.

El Administrador del Fideicomiso 5195 es Fortem Capital II, S.C., en donde su administración se encomendó a Miguel Sánchez-Navarro Madero, como socio administrador y Yusef Atiyeh Navarro como Director General.

Nombre	Sexo	Cargo	Desde	Edad	Grado máximo de estudios	Empresas donde han colaborado como directivos relevantes o como miembros del consejo de administración
Miguel Sánchez Navarro Madero	Masculino	Presidente del Consejo de Administración de Fortem Capital Holdings	2018	49	Licenciatura	Director General en Inmobiliaria Península de la Baja, Plaza Comercial Chimalhuacán, Península Motors (Distribuidor Honda), Grupo Península Motors (Distribuidor Toyota). Director General de México de las Editoras Desconocido On Line y de Libros Libros, Books Books. Integrante del consejo en Club Campestre San José. Consejero Regional de BBVA Bancomer y Banorte. Director General de Desarrollo Inmobiliario de Organización Soriana
Yusef Atiyeh Navarro	Masculino	Director General	2018	65	Licenciatura	Dirección General y socio de Inmobiliaria INUVO

Ignacio García de Quevedo	Masculino	Director de Administración y Finanzas	2021	44	Maestría	Director de Planeación Financiera y Estratégica en Grupo Rotoplas SAB de CV Director Comercial en Engenium Capital fue Director Comercial Director de Financiamiento en GE
José Luis Vega Palafox	Masculino	Consejero independiente	2018	64	Maestría	Director con experiencia de más de 30 años en el sector financiero, en el 2012 fundó VP Capital (Empresa de Banca de Inversión) en donde actualmente es el Socio Director. Tuvo bajo su responsabilidad durante el período (2005-2012) de dirigir tanto a la Banca Empresarial e Inmobiliaria de Banamex/Citi, como a la Banca de Empresas y Gobierno de BBVA Bancomer a nivel Nacional. Dentro de su trayectoria profesional además de haber sido Director Nacional de la Banca Empresarial e Inmobiliaria en Banamex/Citi y Director General Adjunto de la Banca de Empresas y Gobierno en BBVA Bancomer, fue Director del Área de Recuperación de Crédito en BBVA Bancomer y Director de la Banca Corporativa en Banca Serfin (Santander). Ha participado en diversos Consejos de Administración o Regionales entre los que destaca: BBVA Bancomer, Banamex/Citi, Grupo Bocar, Arrendadora el Camino CHG, Arrendadora Mega, Adquíra, Grupo Hotelero Peninsular, Pulso Inmobiliario, Harinas Elizondo, Gran Velas, Arrendadora Serfimex, entre otros
Alejandro Aranda Jauregui	Masculino	Pensionissste	2018	48		
Juan Manuel Valle Pereña	Masculino	Coppel	2018	51		

Los siguientes miembros del Comité Técnico mantienen un grado de parentesco o afinidad hasta cuarto grado:

- Miguel Sánchez Navarro Madero (Primo / Sobrino)
- Antonio Cué Sánchez Navarro (Primo hermano)
- Juan Sánchez Navarro Redo (Tío)

No contamos con empresa alguna , un gobierno extranjero, o cualquier otra persona física o moral que puedan imponer directa o indirectamente las decisiones en las asambleas generales de tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del comité técnico, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la emisora, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o por cualquier otra forma, proporcionando, en su caso, los nombres, el monto y proporción de los certificados bursátiles fiduciarios que mantengan, así como una breve descripción de la naturaleza de tales situaciones

El 100% de los Directivos relevantes son hombres: Yusef Atiyeh Navarro como Director General, Ignacio García de Quevedo Gómez Gallardo como Director de Administración y Finanzas y Miguel Sánchez Navarro Madero como Director de Inversiones.

No se cuenta con Subcomités

Actualización- Cambio organizacional:

El 11 de abril de 2025. Fortem Capital I, administradora de FORTMCK18 informó que Yusef Atiyeh Navarro concluyó su ciclo como Director General, en línea con su plan de vida y con el objetivo de iniciar una nueva etapa personal.

En cumplimiento del Plan de Sucesión que garantiza una transición efectiva, Ignacio García de Quevedo, quien se ha desempeñado desde 2021 como Director de Administración y Finanzas en la institución, asume el cargo de Managing Director a partir de esta fecha.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Guerrero García Arturo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	

Aranda Jauregui Alejandro	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

7 años	
Información adicional	

Martínez García Francico Javier	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	

Victoria González Manuel Alberto	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	

Valle Pereña Juan Manuel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

7 años	
Información adicional	

Monroy López Amira Yolatl	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	

Trueba Calleja Juan Enrique	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	

Corona Gaspar Miguel Ángel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

7 años	
Información adicional	

Vega Palafox José Luis	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	

Valdes Acra Eduardo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	

Godínez Nogueda María Fernanda	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

7 años	
Información adicional	

No Independientes [Miembro]

Cue Sanchez Navarro Antonio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	
Relacionado	

Sanchez Navarro Madero Miguel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
NA	Presidente del Consejo
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	

Cisneros Basabe Hiram Fernando	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo

10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	
Relacionado	

Atiyeh Navarro Yusef	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
NA	Director General
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	
Relacionado	

Sanchez Navarro Redo Juan	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	
Relacionado	

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

García de Quevedo Gomez Gallardo Ignacio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea

2021-08-03	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
NA	Managing
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
4 años	
Información adicional	

Velezquez - Peña Barcelata Miguel Angel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2024-04-22	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
NA	Director Jurídico
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1	
Información adicional	

Gómez Jose Juan	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-05-02	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
NA	Contralor
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 AÑOS	
Información adicional	

Sanchez Navarro Madero Miguel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea

2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
NA	Presidente del Consejo, CIO y CEO
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	

Atiyeh Navarro Yusef	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
NA	Director General
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	
Yusef se jubiló a principios del 2T25	

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 100

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico: 98

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico: 2

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: NO

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

A la fecha del presente reporte, la selección de miembros no hace distinción de sexo, raza, preferencias, religión u otras.

Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación, se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes del Administrador (El Fideicomitente):

El Administrador se constituyó mediante escritura pública número 82,007 de fecha 16 de enero del 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número Uno de la Ciudad de México.

Objeto Social.

El Objeto Social del Administrador, entre otros es el siguiente:

- i. Prestar cualquier tipo de servicios profesionales permitidos por ley a terceras personas, físicas o morales, nacionales o extranjeras, incluyendo sin limitar servicios de consultoría financiera, la elaboración e implementación de estudios de factibilidad comercial, financiera y fiscal, servicios de administración, operación, fiscales y contables;
- ii. Celebrar todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos necesarios para llevar a cabo su objeto, tales como contratos de compraventa, depósito, fianza, arrendamiento, subarrendamiento, administración, asistencia técnica, servicios, consultoría, asociación en participación, fideicomisos, empleo y cualesquiera otros.
- iii. Adquirir, suscribir, emitir, aceptar, endosar, avalar y en general negociar con todo tipo de títulos de crédito, y constituirse como obligada solidaria y/o garantizar obligaciones propias o en favor de terceros;
- iv. Desarrollar, adquirir, transferir, explotar y registrar patentes, invenciones, marcas, nombres comerciales y derechos de autor, necesarios o convenientes para la realización de su objeto social; obtener y dar licencias a o en favor de terceros, y prestar o recibir asistencia técnica de cualquier tipo;
- v. Dar y contratar préstamos y otorgar garantías en seguridad de obligaciones de la Sociedad y/o de terceros. - --- vi. Prestar todo tipo de servicios de asesoría y consultoría relacionadas con cualquier rama de la industria o del conocimiento;
- vi. Prestar todo tipo de servicios relacionados con la capacitación, reclutamiento, selección, evaluación y administración de personal; así como la asesoría y consultoría en la administración de recursos humanos, financieros, contables, técnicos, administrativos y todos aquellos relacionados con el desarrollo de cualquier empresa o negocio.

Del Capital Social.

El capital inicial de la Sociedad es la cantidad de \$1,000.00 (MIL PESOS MONEDA NACIONAL), y estará dividido en partes sociales. Cada socio tendrá una parte social, y tendrá un voto por cada \$1.00 (UN PESO MONEDA NACIONAL), que haya contribuido al capital social. El capital será susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los socios, la admisión de nuevos socios o capitalización de

utilidades. El capital podrá disminuirse por retiro parcial o total de las aportaciones o de la manera contemplada en el Código Civil para la Ciudad de México.

De la Asamblea de Socios.

La asamblea de socios será el órgano supremo de la Sociedad. La asamblea de socios tendrá, entre otras, las facultades siguientes: (i) discutir, aprobar, modificar o rechazar los Estados Financieros de la Sociedad; (ii) proceder al reparto de utilidades; (iii) nombrar y remover a los directores, socios administradores y funcionarios de la Sociedad; (iv) aprobar o rechazar la división o amortización de partes sociales; (v) modificar estos Estatutos; (vi) autorizar la transmisión o cesión de partes sociales; (vii) decidir acerca de los aumentos o reducciones de capital social de la Sociedad; (viii) resolver acerca de la disolución y liquidación de la Sociedad; (ix) autorizar la creación de cualquier tipo de garantías sobre cualquier parte social de los socios; (x) autorizar la presentación de solicitudes para la declaración de concurso de acreedores; y (xi) las demás que le correspondan conforme a la ley o estos estatutos.

Procedimiento para Asamblea de Tenedores.

Conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 3518 Cláusula 4.1. apartado a. inciso (ii) el cual dicta lo siguiente:

Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario, salvo en el caso señalado en el inciso (iii) siguiente. El Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario, en cualquier momento, que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; en el entendido, que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria deberá contar en todo momento con la aprobación del Administrador cuando éste último hubiere solicitado la convocatoria respectiva o del miembro del Comité Técnico que la haya solicitado, en su caso, y del Representante Común en todos los casos. El Administrador o el miembro del Comité Técnico que hubiese solicitado la convocatoria y el Representante Común contarán con un plazo de 3 (tres) Días Hábiles para dar su visto bueno o comentarios a partir de que reciban el proyecto de convocatoria, en el entendido, que si no dan respuesta al Fiduciario dentro de dicho plazo, se entenderá, para todos los efectos legales, que el Administrador o dicho miembro del Comité Técnico o el Representante Común otorgaron su aprobación. Si el Fiduciario no llevara a cabo dicha convocatoria dentro del término de 15 (quince) días naturales, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la omisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de cualquier miembro del Comité Técnico, según sea el caso, deberá

expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(iii) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para la Asamblea de Tenedores dentro del término de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria respectiva.

De La Administración.

La dirección y administración de la Sociedad será encomendada a un Consejo de Socios Administradores (el "Consejo") o a un socio (el "Socio Administrador"). El Consejo estará integrado por el número de miembros propietarios designados por los socios en una asamblea de socios. Los socios podrán nombrar consejeros suplentes y establecer la forma de llevar a cabo la suplencia. Los consejeros propietarios y los consejeros suplentes durarán en su puesto 1 (un) año y podrán ser reelectos indefinidamente, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para substituirlos tomen posesión de sus cargos. En el caso de que la administración quede encomendada al Socio Administrador, éste será designado por la Asamblea de Socios.

Conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso el Administrador podrá presentar a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, políticas y planes de compensación para los miembros del Comité Técnico (independientemente de si dichos miembros son designados por el Administrador, los Tenedores o son Miembros Independientes) u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso), o cualquier tercero.

Cualquier compensación que, en su caso, sea pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con las políticas y planes de compensación propuestos por el Administrador y aprobados por la Asamblea de Tenedores deberá ser pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

No existe convenio que tenga por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control de la emisora, salvo las cláusulas previstas en el Contrato de Fideicomiso con respecto a la remoción del administrador, las cuales dicen:

Cláusula 15.1. Remoción del Administrador con Causa. Sujeto al derecho del Administrador de remediar un Evento de Remoción del Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Administración, la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores con derecho a voto en términos de lo establecido en la Cláusula 4.1(c)(ii) (otorgado en una asamblea en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, por lo que deberán informar dicha circunstancia en la Asamblea de Tenedores y dicho Tenedor se considerará que tiene un Conflicto de Interés), podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, sujeto a los términos del Contrato de Administración.

Cláusula 15.2. Remoción del Administrador sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores con derecho a voto en términos de lo establecido en la Cláusula 4.1(c)(iii) (en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto), sujeto a lo establecido en el Contrato de Administración.

Auditores externos de la fideicomitente:

El procedimiento es:

Se solicitan cotizaciones y alcance de tres de las firmas que se encuentran dentro de las big four, los participantes fueron EY, KPMG y DELOITTE, mismas que se presentan ante comité técnico, para que ellos seleccionen a través de votación, el auditor que más convenga.

Para este ejercicio se seleccionó a Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited, siendo C.P.C. Sergio Raúl Betancourt el socio responsable. Los honorarios para este ejercicio fueron \$848,018 MXN más IVA.

Confirmando que no hubo ninguna prestación de servicio adicional a la auditoria

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:

Al 31 de diciembre del 2024, el Fideicomitente no tiene conocimiento de conflicto de interés u operaciones con personas relacionadas que pudieran ser relevantes.

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso**Información financiera seleccionada del fideicomiso:**

Se presenta la información relacionada con los Estados Financieros del fideicomiso; Estado de posición financiera, Estado de resultados, Estado de cambios en el patrimonio y Estado de flujo de efectivo.

Balance y resultados del fideicomiso:

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados de situación financiera

(Cifras en pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de		
	2024	2023	2022
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido (Nota 4)	\$106,216,006	\$48,886,132	\$83,522,552
Impuesto Sobre la Renta	7,536,631	7,298,977	7,264,468
Impuesto al valor agregado por recuperar	12,777,953	8,353,946	2,704,795
Cuentas por cobrar	130,689	-	2,441,754
Pagos anticipados	989,730	503,122	396,211
Total de activos corrientes	127,651,009	65,042,177	96,329,780
Activos no corrientes:			
Instrumentos financieros designados a valor	3,295,996,299	3,136,870,509	2,045,210,032

razonable con cambios en el estado de resultados

(Nota 6)

Cuentas por cobrar a sociedades promovidas

(Nota 7)

Prestamos por cobrar (Nota 5)

Total de activos no corrientes

Total de activos

1,027,889,273	950,494,623	1,041,138,420
42,412,862	59,323,031	173,440,489
4,366,298,434	4,146,688,163	3,259,788,941
\$4,493,949,443	\$4,211,730,340	\$3,356,118,721

Pasivos y patrimonio

Pasivos corrientes

Cuentas por pagar

\$8,607,344	\$4,221,304	\$6,846,466
155,715,899	111,721,440	9,061,235
204,800,000	204,800,000	327,000,000
369,123,243	320,742,744	342,907,701

Pasivos no corrientes:

Préstamos bancarios (Nota 9)

Total de pasivos

777,062,807	561,261,320	606,885,460
1,146,186,050	882,004,064	949,793,161

Patrimonio

Patrimonio contribuido (Nota 10)

Resultados acumulados

Resultado del ejercicio

Total de patrimonio

Total de pasivos y patrimonio

2,704,999,901	2,704,999,901	2,704,999,901
624,726,375	(298,674,341)	(192,401,063)
18,037,117	923,400,716	(106,273,278)
3,347,763,393	3,329,726,276	2,406,325,560
\$4,493,949,443	\$4,211,730,340	\$3,356,118,721

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados de resultados

(Cifras en pesos mexicanos)

**Por los años terminados el
31 de diciembre de**

	2024	2023	2022
Ingresos:			
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros (Nota 6)	\$ 148,439,44 4	\$ 1,091,569,9 63	\$ 17,205,977
Ingresaos por intereses (Notas 5)	25,196,150	26,522,932	28,234,172
Otros ingresos	-	1,046	-
	173,635,59 4	1,118,093,9 41	45,440,149
Gastos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(114,466,69 9)	(131,415,45 5)	(79,235,21 3)
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	934	(185,840)	(223,973)
Gastos de administración y otros (Nota 11)	(41,132,712)	(54,457,263 1)	(72,254,24 27)
	(155,598,47 7)	(186,058,55 8)	(151,713,4 27)
Otras partidas de resultado integral:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	- \$ 18,037,117	(8,634,667) \$ 923,400,716	- (106,273,2 78)
Resultado del ejercicio			

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Origen y aplicación de recursos:

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados de cambios en el patrimonio**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022**

(Cifras en pesos mexicanos)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2022	2,704,999,901	(192,401,063)	(106,273,278)	2,406,325,560
Traspaso del resultado del ejercicio a resultados acumulados	-	(106,273,278)	106,273,278	-
Resultado del ejercicio	-	-	923,400,716	923,400,716
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2,704,999,901	(298,674,341)	923,400,716	3,329,726,276
Traspaso del resultado del ejercicio a resultados acumulados	-	923,400,716	(923,400,716)	-
Resultado del ejercicio	-	-	18,037,117	18,037,117
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 2,704,999,901 \$	624,726,375 \$	18,037,117 \$	3,347,763,393

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo:

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2024	2023	2022
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio	\$ 18,037,117	\$ 923,400,716	\$ 106,273,278
Intereses a cargo y comisiones bancarias	123,934,430	131,415,455	79,235,213
Intereses a favor	(34,663,881)	(26,522,932)	(28,234,172)
Cambios en el valor de instrumentos financieros	(148,439,444)	(1,091,569,9)	(17,205,977)
	63)	(63,276,724)	(72,478,214)
()	(41,131,778)	(63,276,724)	(72,478,214)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Impuestos por recuperar	(4,661,661)	(2,480,487)	(2,851,130)
Pagos anticipados	(486,608)	(106,912)	(27,648)
Cuentas por cobrar	(130,689)	(1,739,277)	(2,441,754)
Cuenta por pagar	4,386,040	1,739,277	6,808,962
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(42,024,696)	(64,124,846)	(70,989,784)
Actividades de inversión			
Intereses cobrados	51,574,050	13,425,852	19,128,885
Cuentas por pagar a sociedades promovidas	43,994,459	153,324,132	9,061,235
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	(77,394,650)	(122,200,00)	(413,331,15)
	0)	8)	8)
Instrumentos financieros designados a valor razonable	(10,686,346)	(648,733)	(175,631,49)
	5)	5)	5)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	7,487,513	(109,422,88)	(569,833,76)
	1)	8)	8)
Actividades de financiamiento			
Llamada de certificados bursátiles	-	-	166,240,445
Préstamos obtenidos	243,760,987	111,721,440	888,885,460
Préstamos pagados	(35,411,900)	(257,549,72)	(469,000,00)
	0)	0)	0)
Intereses pagados	(116,482,030)	131,415,455	(79,235,213)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	91,867,057	138,911,307	515,951,927
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	57,329,874	(34,636,420)	(124,871,62)
	5)	5)	5)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	48,886,132	83,522,552	208,394,177
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 106,216,006	\$ 48,886,132	\$ 83,522,552

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Índices y razones financieras:

El índice de solvencia o liquidez no aplica, debido a que al ser un CKD el fideicomiso presenta inversión, y el pasivo forma parte del patrimonio del fideicomiso.

Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:

FIDEICOMISO FORTMCK20-20 CITITOWER

R.F.C.:FFC200313UAA AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024		ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	13,641,044.43
BANCOS	36,339.53	ACREEDORES DIV	-2,882,635.36
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	2,825,500.04	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
CLIENTES	348,000.00	ANTICIPO A CLIENTES	212,953.25
DEUDORES DIVERSOS	6,745,385.77	5% RETENCIONES SOBRE CONSTRUCCION	810,033.01
FIDEICOMISO	0.00	IMPUESTOS POR PAGAR	1,830,486.80
ANTICIPO DE IMPUESTOS	116,543.62	IMPUESTOS NO CAUSADOS	302,043.17
IMPUESTOS A FAVOR	22,798,757.12	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	13,713,925.30
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	1,784,901.85		
PAGOS ANTICIPADOS	105,140.43	PASIVO A LARGO PLAZO	
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	34,759,566.36	ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
NO CIRCULANTE		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	98,425,886.96
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	DEPOSITOS EN GARANTIA	35,382,432.94
ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	0.00	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	131,808,319.90
TERRENOS	52,499,000.97	CAPITAL CONTABLE	
EDIFICIOS	104,124,000.91	CAPITAL SOCIAL FIJO	95,385,216.84
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	43,903,691.33	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
OTROS PROYECTOS	0.00	UTILIDADES ACUMULADAS	5,510,756.84
MOBILIARIO AREA FAST FOOD	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	-7,839,582.29
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00	PERDIDAS ACUMULADAS	-1,686,056.55
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	0.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
GASTOS DE INSTALACIÓN	0.00	RESULTADO DEL EJERCICIO	-1,805,342.47
DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00	TOTAL CAPITAL CONTABLE	89,765,012.37
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	200,528,691.21		
TOTAL ACTIVO	235,287,257.57	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	235,287,257.57

FIDEICOMISO FORTMCK20-20 CITITOWER

R.F.C.:FFC200313UAA AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2024-Nov/2024	MES ACTUAL Dic/2024-Dic/2024	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
INGRESOS			
INGRESOS PROPIOS	0.00	2,318,858.57	2,318,858.57
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	399,516.40	407,388.72	5,709,676.15
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIO	0.00	0.00	0.00
 TOTAL INGRESOS	 399,516.40	 2,726,247.29	 8,028,534.72
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
 TOTAL INGRESOS NETOS	 399,516.40	 2,726,247.29	 8,028,534.72
 UTILIDAD BRUTA	 399,516.40	 2,726,247.29	 8,028,534.72
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	764,416.67	510,416.67	8,831,364.42
GATOS OPERACIÓN	220,478.07	-1,464,438.09	1,061,190.14
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	3,275.00	0.00	3,275.00
 TOTAL GASTOS OPERATIVOS	 988,107.74	 -954,021.42	 9,695,829.50
 UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION	 -588,651.34	 3,680,268.71	 -1,887,294.84
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	5,120.15	11,881.52	43,039.12
GASTOS FINANCIEROS	-877.45	-884.40	-10,787.85
 TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIE	 4,242.70	 10,977.12	 32,271.17
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	0.00	0.00	229,829.20
OTROS GASTOS	0.00	0.00	-148.00
 TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	 0.00	 0.00	 229,681.20
 UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	 -584,408.64	 3,691,245.83	 -1,805,342.47

FORTMCK18-05 HINN

R.F.C.: FOR190827HK0 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024		ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
CIRCULANTE			PASIVO A CORTO PLAZO
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	317,284.00
BANCOS	41,152.54	ACREEDORES DIV	0.00
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	37,887.30	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
CLIENTES	0.00	ANTICIPO A CLIENTES	0.00
DEUDORES DIVERSOS	704,975.41	IMPUESTOS POR PAGAR	0.00
FIDEICOMISO	0.00	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
ANTICIPO DE IMPUESTOS	91,105.43	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	317,284.00
IMPUESTOS A FAVOR	3,602,050.43		
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	85,137.11	PASIVO A LARGO PLAZO	
PAGOS ANTICIPADOS	98,794.11	ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	4,701,192.33	DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0.00
NO CIRCULANTE		DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	0.00
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	CAPITAL CONTABLE	
ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	0.00	PATRIMONIO	35,122,162.80
TERRENOS	10,887,000.00	PATRIMONIO	0.00
EDIFICIOS	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	17,605,152.80	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	UTILIDADES ACUMULADAS	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
OTROS PROYECTOS	0.00	PERDIDAS ACUMULADAS	-882,459.94
MOBILIARIO AREA FAST FOOD	0.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00	RESULTADO DEL EJERCICIO	-28,366.13
PATENTES Y MARCAS	1,335,275.60	TOTAL CAPITAL CONTABLE	34,211,336.73
GASTOS DE INSTALACIÓN	0.00		
DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00		
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	29,827,428.40		
TOTAL ACTIVO	34,528,620.73	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	34,528,620.73

FORTMCK18-05 HINN

R.F.C.: FOR190827HK0 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUIAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2024-Nov/2024	MES ACTUAL Dic/2024-Dic/2024	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS PROPIOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	0.00	0.00	0.00
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	0.00	12,655.46	12,655.46
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS	0.00	12,655.46	12,655.46
UTILIDAD DE OPERACIÓN	0.00	-12,655.46	-12,655.46
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
PRODUCTOS FINANCIEROS	1,322.87	211.19	2,614.93
GASTOS FINANCIEROS	-840.50	-833.00	-18,325.60
OTROS PRODUCTOS	0.00	0.00	0.00
OTROS GASTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-482.37	621.81	15,710.67
UTILIDAD NETA	482.37	-13,277.27	-28,386.13

FIDEICOMISO FORTMCK19-14 PLAZA AC LA PAZ SUR

R.F.C:FFP1907104V8 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANICA, CUAJIMALPA

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024		ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE			PASIVO A CORTO PLAZO
FONDO FIJO	30,000.00	PROVEEDORES	1,140,580.54
BANCOS	2,774,380.46	ACREEDORES DIV	-17,025,434.68
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	38,715.55	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
CLIENTES	47,219.89	ANTICIPO A CLIENTES	31,172.69
DEUDORES DIVERSOS	15,821,046.71	5% RETENCIONES SOBRE CONSTRUCCION	295,703.41
FIDEICOMISO	0.00	IMPUESTOS POR PAGAR	16,735.84
ANTICIPO DE IMPUESTOS	28,679.18	IMPUESTOS NO CAUSADOS	6,185,046.68
IMPUESTOS A FAVOR	21,006,815.95	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	-9,356,195.50
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	528,057.21		
PAGOS ANTICIPADOS	192,647.11	PASIVO A LARGO PLAZO	
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	40,457,561.86	ACREEDORES A LARGO PLAZO	3,627,000.00
NO CIRCULANTE		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	90,787,429.81
		DEPOSITOS EN GARANTIA	19,984,738.79
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	120,399,168.60
ANTICIPOS CONSTRUCCION	379,014.02		
TERRENOS	47,492,319.59	CAPITAL CONTABLE	
EDIFICIOS	141,471,713.09		
CONSTRUCCION EN PROCESO	0.00	PATRIMONIO	137,357,371.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	782,372.45	PATRIMONIO	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
OTROS PROYECTOS	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
MOBILIARIO AREA FAST FOOD	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	10,315,107.47
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00	UTILIDADES ACUMULADAS	28,498,830.83
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	0.00	PERDIDAS ACUMULADAS	-47,178,752.24
DEPOSITOS EN GARANTIA	24,300.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
INVERSIONES EN ACCIONES	10,091,938.38	RESULTADO DEL EJERCICIO	654,379.23
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	200,222,347.53	TOTAL CAPITAL CONTABLE	120,646,938.29
TOTAL ACTIVO	240,689,909.39	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	240,689,909.39

FIDEICOMISO FORTMCK19-14 PLAZA AC LA PAZ SUR

R.F.C.: FFP1907104V8 AV SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANICA, CUAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

	MES ANTERIOR Nov/2024-Nov/2024	MES ACTUAL Dic/2024-Dic/2024	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
INGRESOS			
INGRESOS PROPIOS	-1,117.12	505.14	111,326.52
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	1,047,152.20	1,043,287.14	23,108,860.41
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	176,298.45	146,886.48	1,775,099.01
INGRESOS POR SERVICIOS	15,097.07	19,071.58	174,239.01
UTILIDADES INVERSIONES	0.00	7,742.78	7,742.78
 TOTAL INGRESOS	2,137,430.80	2,102,007.54	25,162,691.17
DESCUENTOS	-45,658.88	-33,103.37	-599,319.64
 TOTAL INGRESOS NETOS	2,091,771.92	2,068,804.17	24,563,371.53
 UTILIDAD BRUTA	2,091,771.92	2,068,804.17	24,563,371.53
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	623,886.60	614,232.35	12,056,548.45
GASTOS DE OPERACIÓN	1,098,197.85	1,082,432.04	11,203,116.76
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	17,500.00	66,550.85	706,111.95
 TOTAL GASTOS OPERATIVOS	2,339,584.45	1,763,215.24	23,967,777.16
 UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-247,812.33	305,088.93	595,594.37
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	0.00	530.40	2,063.32
GASTOS FINANCIEROS	-2,671.50	-2,803.60	-38,307.59
 TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIE	-2,671.50	-2,264.11	-36,244.27
 OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	274.58	0.00	95,029.13
OTROS GASTOS	0.38	0.00	0.00
 TOTAL DE OTROS GASTOS Y PRODUCTO:	274.90	0.00	95,029.13
 UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-250,208.87	303,424.82	654,379.23

FIDEICOMISO FORTMCK19-12 LOMAS VERDES

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024		ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE			PASIVO A CORTO PLAZO
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	35,978,639.31
BANCOS	464,487.14	ACREEDORES DIVERSOS	1,982,152.38
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	42,254,824.91	5% RETENCION SOBRE CONSTRUCCION	2,888,215.68
CLIENTES	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
DEUDORES DIVERSOS	18,831,024.71	IMPUESTOS POR PAGAR	460,204.42
ANTICIPO DE IMPUESTOS	290,662.50	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
IMPUESTOS A FAVOR	72,484,671.62	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	41,310,301.79
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	8,209,513.04		
PAGOS ANTICIPADOS	238,767.12	PASIVO A LARGO PLAZO	
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	140,744,151.04	DOCUMENTOS POR PAGAR L.P.	405,867,012.19
		DEPOSITOS EN GARANTIA	405,061,272.74
NO CIRCULANTE		TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	860,928,284.03
ANTICIPOS CONSTRUCCION	25,774,123.53	CAPITAL CONTABLE	
TERRENOS	388,000,000.00	CAPITAL SOCIAL FIJO	272,971,688.00
EDIFICIO	0.00	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
CONSTRUCCION EN PROCESO	500,188,508.68	RESERVA LEGAL	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	40,595.10	UTILIDAD ACUMULADAS	311,979.25
EQUIPO DE COMPUTO	222,661.18	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
EQUIPO DE VIDEO VIGILANCIA	94,873.78	PERDIDAS ACUMULADAS	-705,484.70
DEPOSITO EN GARANTIA	128,366.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	7,848,629.29
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	1,013,453,317.27	RESULTADO DEL PERIODO	-28,467,931.59
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	251,958,881.59
TOTAL ACTIVO	1,154,197,468.31	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	1,154,197,468.31

FIDEICOMISO FORTMCK19-12 LOMAS VERDES

R.F.C.:FFL191202GZ1 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

	MES ANTERIOR Nov/2024-Nov/2024	MES ACTUAL Dic/2024-Dic/2024	ACUMULADOS Ene/2024-Dic/2024
INGRESOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS PROPIOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR INTERESES	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	0.00	0.00	0.00
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS NETOS	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	0.00	0.00	0.00
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACION	11,010.59	36,416,275.94	36,492,226.87
GASTOS DE OPERACION	0.00	0.00	0.00
GASTOS DE COMERCIALIZACION	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	11,010.59	36,416,275.94	36,492,226.87
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	11,010.59	36,416,275.94	36,492,226.87
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	380,359.43	390,782.81	8,050,298.19
GASTOS FINANCIEROS	-8,007.65	-3,337.30	-28,501.75
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIE	380,351.78	390,445.51	8,023,796.44
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	3.29	1.02	499.34
OTROS GASTOS	-0.02	-0.01	-0.06
TOTAL DE OTROS GASTOS Y PRODUCTO	3.27	1.01	499.28
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	380,344.46	-36,019,829.42	-28,487,931.15

FORTMCK 19-16 PERLA

R.F.C:FPE190910IUA AV. SANTA FE #505 INT 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024		ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
		PASIVO A CORTO PLAZO	
CIRCULANTE		PROVEEDORES	13,001,280.90
FONDO FIJO	0.00	ACREEDORES DIVERSOS	23,979,586.37
BANCOS	314,330.18	ANTICIPO DE CLIENTES	619,005.23
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	180,447.78	IMPUESTOS POR PAGAR	875.00
CLIENTES	0.00	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
DEUDORES DIVERSOS	16,941,140.64	5% RETENCION SOBRE CONSTRUCCION	8,263,170.01
ANTICIPO DE IMPUESTOS	45,662.24	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	45,863,917.51
IMPUESTOS A FAVOR	60,857,726.97		
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	2,677,418.15	PASIVO A LARGO PLAZO	
PAGOS ANTICIPADOS	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO	275,739,150.11
ANTICIPO A PROVEEDORES	220,438.38	INSTRUMENTOS DERIVADOS	3,083,631.00
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	81,037,163.34	ADEUDOS SUBSIDIARIAS	0.00
		DEPOSITOS EN GARANTIA	1,076,632.06
		TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	279,879,413.17
NO CIRCULANTE			
		CAPITAL CONTABLE	
ANTICIPO CONSTRUCCION	12,097,612.61	PATRIMONIO	318,697,034.71
TERRENOS	59,120,299.64	PATRIMONIO	0.00
EDIFICIO	32,220,480.88	RESERVA LEGAL	0.00
CONSTRUCCION EN PROCESO	405,238,607.42	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	UTILIDAD ACUMULADAS	0.00
INVERSIONES EN ACCIONES	-1,540,527.33	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	507,134,563.22	PERDIDAS ACUMULADAS	-53,225,732.13
		RESULTADO DEL PERIODO	-3,042,906.70
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	262,428,395.88
TOTAL ACTIVO	588,171,726.56	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	588,171,726.56

FORTMCK 19-16 PERLA

R.F.C.:FPE190910IUA AV. SANTA FE #505 INT 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

	MES ANTERIOR Nov/2024-Nov/2024	MES ACTUAL Dic/2024-Dic/2024	ACUMULADOS Ene/2024-Dic/2024
ENCABEZADO PRINCIPAL			
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS	0.00	-4,754,265.90	-4,754,265.90
DESCUENTOS S/INGRESOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL DE INGRESOS	0.00	-4,754,265.90	-4,754,265.90
UTILIDAD BRUTA	0.00	-4,754,265.90	-4,754,265.90
GASTOS GENERALES			
GASTOS DE ADMINISTRACION	180,002.68	180,002.68	2,164,126.45
GASTOS DE OPERACION	0.00	0.00	91,300.13
TOTAL GASTOS GENERALES	180,002.68	180,002.68	2,255,426.58
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-180,002.68	-4,934,268.58	-7,009,092.48
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
PRODUCTOS FINANCIEROS	-356.01	-140,884.27	-1,091,326.28
GASTOS FINANCIEROS	0.00	-2,545,424.00	-2,468,595.22
OTROS PRODUCTOS	-4,998.71	-0.51	-406,884.30
OTROS GASTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-5,354.72	-2,686,308.78	-3,966,785.78
UTILIDAD O PERDIDA NETA	-174,647.98	-2,247,959.80	-3,042,906.70

FIDEICOMISO FORTMCK 20-19 PARQUES PLAZA NUEVO POLANCO N 4494

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024		ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ACTIVO	PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	1,363,152.71
BANCOS	9,781,900.73	ACREEDORES DIV	1,136,876.88
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	566,211.53	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
CLIENTES	1.18	ANTICIPO A CLIENTES	0.00
DEUDORES DIVERSOS	65,897,718.51	5% RETENCIONES SOBRE CONSTRUCCIÓN	3,651,873.98
ANTICIPO DE IMPUESTOS	1,017,712.35	IMPUESTOS POR PAGAR	232.01
IMPUESTOS A FAVOR	19,724,249.93	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.16
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	1,030,154.71	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	6,152,135.70
PAGOS ANTICIPADOS	29,715.17		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	98,053,682.09	PASIVO A LARGO PLAZO	
		ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	142,694,387.91
		DEPÓSITOS EN GARANTIA	200,742,148.62
NO CIRCULANTE		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	433,436,516.53
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	CAPITAL CONTABLE	
ANTICIPO CONSTRUCCIÓN	13,678,394.85	PATRIMONIO	59,210,696.67
TERRENOS	30,000,000.00	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
EDIFICIO	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	330,688,870.50	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	UTILIDADES ACUMULADAS	893,418.78
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
ANTICIPO A PROVEEDORES	-920,994.27	PERDIDAS ACUMULADAS	-1,063,596.56
DEPÓSITOS EN GARANTIA	0.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
ACTIVO NO CIRCULANTE	373,444,271.08	RESULTADO DEL EJERCICIO	-26,531,237.95
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	31,000,280.94
TOTAL ACTIVO	471,497,933.17	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	471,497,933.17

FIDEICOMISO FORTMCK 20-19 PARQUES PLAZA NUEVO POLANCO N 4494

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2024-Nov/2024	MES ACTUAL Dic/2024-Dic/2024	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS PROPIOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	0.00	0.00	0.00
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	0.00	6,388.00	26,851.24
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS	0.00	6,388.00	26,851.24
UTILIDAD DE OPERACIÓN	0.00	-6,388.00	-26,851.24
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
PRODUCTOS FINANCIEROS	143,219.37	5,138.50	6,721,044.85
GASTOS FINANCIEROS	-2,413,108.91	-1,082,784.87	-37,280,793.82
OTROS PRODUCTOS	130,199.47	115,384.21	4,055,930.66
OTROS GASTOS	0.00	-382.00	-568.40
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	2,130,600.07	962,664.16	26,504,386.71
UTILIDAD NETA	-2,130,600.07	-660,050.16	-26,531,237.05

FIDEICOMISO FORTMCK19-13 TECOMAN

R.F.C.:FFT190801KJ7 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024		ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE			PASIVO A CORTO PLAZO
FONDO FIJO	20,000.00	PROVEEDORES	253,195.64
BANCOS	1,338,533.13	ACREEDORES DIVERSOS	1,479,739.76
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	41,214.23	ANTICIPOS DE CLIENTES	0.00
CLIENTES	231,873.01	DOCUMENTOS POR PAGAR	113,820,556.19
DEUDORES DIVERSOS	1,574,306.18	5% RETENCION SOBRE CONSTRUCCION	118,845.34
ANTICIPO DE IMPUESTOS	28,675.40	IMPUESTOS POR PAGAR	4,481.19
IMPUESTOS A FAVOR	38,907,383.66	IMPUESTOS NO CAUSADOS	183,074.55
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	15,309.15	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	115,859,882.87
PAGOS ANTICIPADOS	215,941.74		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	39,373,236.50	PASIVO A LARGO PLAZO	
NO CIRCULANTE			CREDITO SINDICADO L.P. M.N.
CUENTAS POR COBRAR	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR L.P.	41,858,263.01
ANTICIPOS DE CONSTRUCCIÓN	66,110.55	DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
TERRENOS	43,300,888.06	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	42,936,764.21
EDIFICIOS	189,782,840.73	CAPITAL CONTABLE	
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	0.00		
EQUIPO DE COMPUTO	2,400.00	PATRIMONIO	139,941,192.00
MAQUINARIA Y EQUIPO	370,916.62	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
EQUIPO DE DIVERSIONES	1,353,446.00	RESERVA LEGAL	0.00
ANTICIPO DE PROVEEDORES	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	172,800.24	UTILIDAD ACUMULADAS	0.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	235,148,406.10	PERDIDA DEL EJERCICIO	-218,518.81
		PERDIDAS ACUMULADAS	-10,259,533.77
		APORT P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
		RESULTADO DEL PERIODO	-13,738,153.90
		TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	115,724,985.72
TOTAL ACTIVO	274,521,642.60	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	274,521,642.60

FIDEICOMISO FORTMCK19-13 TECOMAN

R.F.C.:FFT190801KJ7 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2024-Nov/2024	MES ACTUAL Diciembre/2024-Diciembre/2024	ACUMULADOS Ene/2024-Dic/2024
INGRESOS			
INGRESOS PROPIOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	800,477.13	781,280.82	10,220,907.84
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	81,353.89	78,524.39	930,415.51
INGRESOS POR SERVICIOS	12,318.73	12,017.89	221,735.73
TOTAL INGRESOS	894,149.55	851,823.10	11,373,059.08
DESCUENTOS	-55,174.00	-38,505.19	-1,589,841.94
TOTAL INGRESOS NETOS	838,975.55	813,317.91	9,783,217.14
UTILIDAD BRUTA	838,975.55	813,317.91	9,783,217.14
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACION	987,299.78	987,299.89	17,234,911.57
GASTOS DE OPERACION	434,588.73	578,643.16	5,593,080.55
GASTOS DE COMERCIALIZACION	53,078.33	64,666.63	712,798.49
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	1,454,066.84	1,600,609.68	23,540,779.61
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-615,971.29	-787,291.77	-13,757,562.47
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	0.00	213.37	213.37
GASTOS FINANCIEROS	-801.80	-914.28	-11,177.03
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	-801.80	-700.91	-10,964.56
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	-0.11	-0.01	30,428.36
OTROS GASTOS	0.00	0.00	-55.23
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	-0.11	-0.01	30,373.13
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-616,863.20	-787,992.69	-13,738,153.90

FIDEICOMISO FORTMCK18-01 TIZAYUCA

R.F.C:FFT190110I8A AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024		ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	20,000.00	PROVEEDORES	611,996.45
BANCOS	2,752,168.19	ACREEDORES DIV	10,426,550.95
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	914,098.90	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
CLIENTES	-20,868.04	ANTICIPO A CLIENTES	7,879.52
DEUDORES DIVERSOS	14,423,406.50	5% RETENCIONES SOBRE CONSTRUCCION	805.07
FIDEICOMISO	0.00	IMPUESTOS POR PAGAR	9,417.34
ANTICIPO DE IMPUESTOS	113,955.23	IMPUESTOS NO CAUSADOS	449,812.31
IMPUESTOS A FAVOR	22,626,673.40	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	<u>11,506,451.64</u>
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	164,039.83		
PAGOS ANTICIPADOS	172,072.32	PASIVO A LARGO PLAZO	
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	<u>41,165,566.42</u>	ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
NO CIRCULANTE		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	105,062,104.04
		DEPOSITOS EN GARANTIA	<u>12,033,889.10</u>
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	<u>117,996,089.14</u>
ANTICIPOS CONSTRUCCION	0.00		
TERRENOS	47,093,216.89	CAPITAL CONTABLE	
EDIFICIOS	153,512,626.56		
CONSTRUCCION EN PROCESO	0.00	PATRIMONIO	
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	232,778.88	PATRIMONIO	154,509,000.00
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
EQUIPO DE VIDEO VIGILANCIA	66,024.80	RESERVA LEGAL	0.00
MOBILIARIO AREA FAST FOOD	227,216.54	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
EQUIPO DE DIVERSIONES	632,758.80	UTILIDADES ACUMULADAS	232,537.98
PATENTES Y MARCAS	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	-13,412,200.71
DEPOSITOS EN GARANTIA	108,236.00	PERDIDAS ACUMULADAS	-22,372,808.51
INVERSIONES EN ACCIONES	0.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	<u>201,001,858.45</u>	RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>-5,431,820.67</u>
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	<u>113,524,910.09</u>
TOTAL ACTIVO	<u>243,027,424.87</u>	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	<u>243,027,424.87</u>

FIDEICOMISO FORTMCK18-01 TIZAYUCA

R.F.C.:FFT190110I8A Dirección: Av. Santa Fe 505 Int. 802 Piso 8 Col. Cruz Manca C.P.05349

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

MES ANTERIOR Nov/2024-Nov/2024	MES ACTUAL Dic/2024-Dic/2024	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
-----------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

INGRESOS

INGRESOS PROPIOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	2,140,833.91	1,955,291.85	21,902,697.45
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	251,914.55	232,963.96	2,555,152.59
INGRESOS POR SERVICIOS	79,247.65	41,452.11	599,790.15

TOTAL INGRESOS	2,471,996.11	2,229,697.92	25,057,640.19
DESCUENTOS	-79,615.34	-120,321.73	-1,370,000.87
TOTAL INGRESOS NETOS	2,392,380.77	2,109,376.19	23,687,639.32

UTILIDAD BRUTA	2,392,380.77	2,109,376.19	23,687,639.32
----------------	--------------	--------------	---------------

GASTOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	787,469.89	787,469.89	10,046,470.71
GASTOS DE OPERACIÓN	502,845.62	679,218.71	6,195,882.58
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	84,520.55	48,666.63	834,482.40

TOTAL GASTOS OPERATIVOS	1,374,836.06	1,515,355.23	17,076,816.67
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	1,017,544.71	594,020.96	6,610,823.65

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

PRODUCTOS FINANCIEROS	7,073.20	15,125.15	80,531.50
GASTOS FINANCIEROS	-1,173.70	-1,305.74	-12,274,772.52
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	5,899.50	13,819.41	-12,194,241.02

OTROS GASTOS Y PRODUCTOS

OTROS PRODUCTOS	33.21	0.00	151,636.54
OTROS GASTOS	0.00	0.00	-30.84
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	33.21	0.00	151,596.70

UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	1,023,477.51	607,840.37	-5,431,820.67
---------------------------	--------------	------------	---------------

FORTMCK 19-18 TROPICANA

R.F.C.:FTR200221B72 AV. SANTA FE #605 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL CONTABLE
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES 8,500,364.22
BANCOS	21,326.02	ACREEDORES DIV 56,031,544.56
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	126,026.00	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS 2,082,788.00
CLIENTES	0.00	5% RETENIDO CONSTRUCCION 8,559,280.01
DEUDORES DIVERSOS	45,252,821.13	IMPUESTOS POR PAGAR 628.69
FIDEICOMISO	0.00	IMPUESTOS NO CAUSADOS 0.00
ANTICIPO DE IMPUESTOS	11,060.21	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO 75,264,805.48
IMPUESTOS A FAVOR	52,049,430.67	
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	1,353,343.45	PASIVO A LARGO PLAZO
PAGOS ANTICIPADOS	0.00	ADEUDOS SUBSIDIARIAS 0.00
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	98,814,008.38	DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO 180,000,000.00
NO CIRCULANTE		DEPOSITOS EN GARANTIA 55,005,977.04
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO 235,005,977.04
ANTICIPOS CONSTRUCCION	8,162,205.92	
TERRENOS	68,769,233.01	CAPITAL CONTABLE
EDIFICIOS	370,395,303.41	PATRIMONIO 270,901,318.48
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	0.00	PATRIMONIO 0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	RESERVA LEGAL 0.00
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO 0.00
OTROS PROYECTOS	0.00	UTILIDADES ACUMULADAS -560,317.69
MOBILIARIO AREA FAST FOOD	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO 0.00
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00	PERDIDAS ACUMULADAS -16,303,057.71
PATENTES Y MARCAS	1,160,700.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL 0.00
INVERSIONES EN ACCIONES	4,717,407.60	RESULTADO DEL EJERCICIO -12,250,577.88
DEPOSITOS EN GARANTIA	30,000.00	TOTAL CAPITAL CONTABLE 241,778,365.20
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	453,234,939.94	
TOTAL ACTIVO	552,048,948.32	TOTAL PASIVO Y CAPITAL 552,048,948.32

FORTMCK 19-18 TROPICANA

R.F.C.: FTR200221B72 AV. SANTA FE #505 INT 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

	MES ANTERIOR Nov/2024-Nov/2024	MES ACTUAL Dic/2024-Dic/2024	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
INGRESOS			
INGRESOS PROPIOS			
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	0.00
UTILIDADES INVERSIÓN OPERADORA	0.00	-14,007,349.47	-14,007,349.47
TOTAL INGRESOS	0.00	-14,007,349.47	-14,007,349.47
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS NETOS	0.00	-14,007,349.47	-14,007,349.47
UTILIDAD BRUTA	0.00	-14,007,349.47	-14,007,349.47
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	52,814.28	52,307.36	639,126.06
GASTOS DE OPERACIÓN	0.32	0.00	20.32
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	52,814.58	52,307.36	639,146.38
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-52,814.58	-14,059,656.83	-14,646,495.85
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	0.01	6,623.83	601,811.09
GASTOS FINANCIEROS	-987.00	1,721,846.25	1,636,194.84
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	-986.99	1,728,470.08	2,227,805.93
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	-0.23	0.24	168,112.04
OTROS GASTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	-0.23	0.24	168,112.04
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-53,801.80	-12,331,186.51	-12,250,577.88

FIDEICOMISO FORTMCK18-08 CINE APOLO

R.F.C.:FFC191206BX6 Dirección: Av. Santa Fe 505 Int.:802 Piso 8, Col. Cruz Manca, C.P.:05349

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024		ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	25,350,180.31
BANCOS	0.00	ACREDORES DIV	134,969,181.76
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	2,797,991.21	5% RETENCIÓN SOBRE CONSTRUCCIÓN	13,105,489.45
CLIENTES	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
DEUDORES DIVERSOS	11,408,464.44	ANTICIPO A CLIENTES	0.00
ANTICIPO DE IMPUESTOS	46,594.40	IMPUESTOS POR PAGAR	149,820.35
IMPUESTOS A FAVOR	70,847,393.42	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.16
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	3,714,620.39	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	173,574,672.03
PAGOS ANTICIPADOS	379,399.11		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	89,194,462.97	PASIVO A LARGO PLAZO	
		ACREDORES A LARGO PLAZO	284,374,130.04
		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0.00
		DEPOSITOS EN GARANTIA	2,664,698.18
NO CIRCULANTE		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	287,038,828.22
ANTICIPOS CONSTRUCCIÓN	7,631,068.56	CAPITAL CONTABLE	
ANTICIPOS TERRENOS	10,963,672.20	PATRIMONIO	513,616,261.22
TERRENOS	369,823,710.79	RESERVA LEGAL	0.00
EDIFICIO	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	495,161,686.50	UTILIDADES ACUMULADAS	56,072.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	-1,883,333.46
EQUIPO DE COMPUTO	6,176.25	PERDIDAS ACUMULADAS	-401,696.53
ANTICIPO A PROVEEDORES	0.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	24,182.16	RESULTADO DEL EJERCICIO	804,155.95
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	883,610,496.46	TOTAL CAPITAL CONTABLE	512,191,459.18
TOTAL ACTIVO	972,804,959.43	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	972,804,959.43

FIDEICOMISO FORTMCK18-08 CINE APOLO

R.F.C: FFC191206BX6 Dirección: Av Santa Fe 505, Int. 802 Piso 8 Col.:Cruz Manca, C.P.:05349

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

	MES ANTERIOR Nov/2024-Nov/2024	MES ACTUAL Dic/2024-Dic/2024	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS PROPIOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	1,216,334.06	0.00	1,216,334.06
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	0.00
 TOTAL INGRESOS	 1,216,334.06	 0.00	 1,216,334.06
 UTILIDAD BRUTA	 1,216,334.06	 0.00	 1,216,334.06
 GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	686.25	730,763.23	738,311.98
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	0.00	92,505.00
 TOTAL GASTOS	 686.25	 730,763.23	 830,816.98
 UTILIDAD DE OPERACIÓN	 1,215,647.81	 -730,763.23	 385,517.08
 OTROS INGRESOS Y GASTOS			
PRODUCTOS FINANCIEROS	39,982.84	43,744.35	278,704.93
GASTOS FINANCIEROS	0.00	-31,284.74	139,934.64
OTROS PRODUCTOS	0.03	0.21	0.55
OTROS GASTOS	0.00	0.00	-1.25
 TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	 -39,982.87	 -12,459.82	 -418,638.87
 UTILIDAD NETA	 1,255,630.68	 -718,303.41	 804,155.95

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

El 20 de noviembre del 2019 se firmó contrato de crédito revolvente sin garantías reales por \$450 millones de pesos con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

El 21 de mayo del 2020 se firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente sin garantías reales por \$15 millones de pesos con Arrendadora Actinver, S.A. de C.V.

El 07 de septiembre del 2020 se firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente sin garantías reales por \$45 millones de pesos

El 15 de octubre del 2021 se liquidaron el crédito por \$450 millones de pesos con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

El 15 de octubre del 2021 se firmó contrato de crédito por \$454 millones de pesos con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

El 06 de mayo del 2022 se firmó crédito sindicado por \$1,050 millones de pesos con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. y Banco Sabadell S.A., Institución de Banca Múltiple. De los cuales se han dispuesto \$437.24 millones de pesos.

Durante el 4T23, los créditos de los proyectos 4095 y 4462 fueron individualizados, dejando al crédito sindicado con una línea de hasta \$771.755 millones de pesos de los cuales al 4T23 se han dispuesto \$451.54 millones de pesos.

A continuación, se incluye una descripción general de las Obligaciones de hacer y no hacer del Contrato de crédito. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Crédito que pudieren ser de interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles.

Obligaciones de dar y hacer de la acreditada.

- a)Entregar al acreditante los estados financieros trimestrales del FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL, los estados financieros dictaminados juntos sus notas del FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL en el tiempo y forma dictaminado en el contrato;
- b)Entregar al acreditante una certificación suscrita por el Director General o de Finanzas del Administrador del FI/3518, de que no tuvo conocimiento de la existencia de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, así como ha cumplido todas las obligaciones y condiciones del contrato;
- c)Cumplir con todas las leyes, reglas, reglamentos y disposiciones que le sean aplicables;
- d)Llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones presentes o futuras derivadas de cualesquiera disposiciones contractuales que deriven a su cargo y que tengan celebradas con cualquier tercero;
- e)Mantener los libros y registros de contabilidad al corriente y adecuados, conforme a lo descrito en el contrato;
- f)Se obliga a proporcionar al acreditante cuando este lo solicite previamente por escrito, toda la información y documentación relacionada con el uso y destino de la Línea de Crédito, conforme a las condiciones establecidas en el contrato;
- g)Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles, que sean necesarios para la debida operación de sus Negocios, salvo por el uso y desgaste normal o por el transcurso del tiempo;
- h)Llevar a cabo los fines del FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL de manera continua y consistente.
- i)Mantener en pleno vigor y efecto su legal existencia y organización de conformidad con las leyes de México, así como todos los derechos, licencias, Autorizaciones, permisos, avisos, registros y franquicias necesaria o conveniente para su negocio.
- j)Obtener y mantener en pleno vigor y efecto, las autorizaciones de, y de registros ante, cualquier Autoridad Gubernamental que sean necesarios de conformidad con la Ley Aplicable o conforme a las prácticas comunes de la industria.
- k)A causar que cada Vehículo de Inversión mantenga con aseguradoras autorizadas por la CNSF, y de reconocido prestigio los seguros sobre los activos de los Vehículos de Inversión del FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL en cantidades y contra riesgos acostumbrados en la industria y mercado en la que se desarrolla su giro comercial y por sumas suficientes para reponer o reparar los daños y entregar al ACREDITANTE un reporte completo respecto de los seguros contratados por los Vehículos de Inversión;
- l)Obtener, mantener y ejercer, siempre y cuando sean necesarias para el desarrollo habitual de

su negocio, todos los derechos y dar cumplimiento a todas las obligaciones que deriven de las licencias, patentes, marcas y derechos de propiedad industrial de las que actualmente o en su futuro sea titular;

- m)Presentar todas las declaraciones de impuestos que como Fiduciario de FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL y en términos de dicho fideicomiso este obligado a presentar;
- n)Notificar por el escrito al ACREDITANTE cualesquiera de las condiciones establecidas en el Contrato de Crédito en Cláusula Décimo Tercera inciso n);
- o)Asegurar que las obligaciones de pago a su cargo con motivo del contrato de crédito y demás documentos de crédito constituyan en todo tiempo obligaciones, presentes o futuras, directas no garantizadas y no subordinadas de la ACREDITADA derivadas de cualquier pasivo a su cargo;
- p)Destinar el monto del Crédito únicamente para los fines establecido en el contrato;
- q)Mantener todos los activos necesarios para la operación del FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL;
- r)Cumplir cada una de sus obligaciones contraídas con ACREDITANTE;
- s)Mantenerse como negocio en marcha, sin modificar sus fines principales actuales en forma tal que el FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL se vea afectado en su negocio;
- t)Proporcionar a la ACREDITANTE cualquier información lícita complementaria relativa a la situación financiera y de mercado del FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL;
- u)Que el pago de cualquier pasivo, con costo, a su cargo esté subordinado al pago de la Línea de Crédito;
- v)La contratación y ejercicio de la Línea de Crédito cumple con los límites de deuda;
- w)La ACREDITADA deberá pagar cualquier gasto razonable y documentado en que incurra el ACREDITANTE, generado en virtud del Crédito;
- x)La ACREDITADA deberá dar cumplimiento a sus respectivas obligaciones conforme a los Documentos del Crédito y tomar con prontitud todas la medidas necesarias o requeridas razonablemente por el ACREDITANTE.

Obligaciones de no hacer.

- a)Extinguir o modificar el FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL sin la previa autorización expresa y por escrito del ACREDITANTE.
- b)Solicitar, contratar, asumir, crear, incurrir permitir o adquirir cualquier Deuda o pasivo adicional al que representa la suscripción del presente instrumento si el Índice de Apalancamiento es o

resulta como consecuencia de dicha Deuda mayor a 2 (dos), en el entendido que en cualquier caso la ACREDITADA deberá cumplir con sus Políticas de Apalancamiento, sin exceder dicho Índice de Apalancamiento.

- c) Utilizar recursos de procedencia ilícita por parte de la ACREDITADA para el cumplimiento de sus obligaciones de pago establecidas en el contrato de crédito.
- d) Iniciar y realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo establecido en el FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL;
- e) Obligarse solidariamente y/o avalar, así como constituir garantía a favor de terceros;
- f) Otorgar a otros acreedores prioridad en el pago de tal manera que se subordine la posición del ACREDITANTE frente a dichos acreedores;
- g) Reducir su patrimonio por debajo de los registrados en sus estados financieros presentados al treinta de junio del dos mil diecinueve;
- h) Pagar cualquier tipo de distribución, reembolso, amortización, o cualquier otra entrega de efectivo, excepto cuando no afecte de manera negativa su capacidad de pago y siempre y cuando se encuentre en cumplimiento de los Documentos de crédito.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Durante el 2024, el desarrollo de las inversiones continuó de acuerdo con el plan de negocios. Este plan contempla que cada una de las inversiones avance a una etapa más sólida hasta llegar a la desinversión.

Derivado de lo anterior, en el año la valuación independiente actualizó la metodología de valuación en algunos de los activos. Lo que impactó notablemente el valor razonable de las inversiones.

F4341 - Se realizó un cambio en la metodología de valuación de este proyecto, pasando de enfoque de Costos a Flujos. Este ajuste se justifica por el sólido desempeño del proyecto, evidenciado por un importante nivel de ventas y una alta demanda tanto en unidades unifamiliares como multifamiliares.

F4342 - Se ajustó la metodología de valuación de este proyecto de Costos a Valor de Mercado. Esta decisión se basa en los incrementos sostenidos en el valor del terreno, de acuerdo con lo reflejado en el último avalúo realizado.

F4496- Durante el último trimestre del año, se concluyó la desinversión total del activo. Esta operación formó parte del modelo de negocios establecido.

Resultados de la operación del fideicomiso:

Ver los resultados de la operación del fideicomiso.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados de situación financiera

(Cifras en pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de		
	2024	2023	2022
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido (Nota 4)	\$106,216,006	\$48,886,132	\$83,522,552
Impuesto Sobre la Renta	7,536,631	7,298,977	7,264,468
Impuesto al valor agregado por recuperar	12,777,953	8,353,946	2,704,795
Cuentas por cobrar	130,689	-	2,441,754
Pagos anticipados	989,730	503,122	396,211

Total de activos corrientes	127,651,009	65,042,177	96,329,780
-----------------------------	--------------------	------------	------------

Activos no corrientes:

Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 6)	3,295,996,299	3,136,870,509	2,045,210,032
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas (Nota 7)	1,027,889,273	950,494,623	1,041,138,420
Prestamos por cobrar (Nota 5)	42,412,862	59,323,031	173,440,489
Total de activos no corrientes	4,366,298,434	4,146,688,163	3,259,788,941
Total de activos	\$4,493,949,443	\$4,211,730,340	\$3,356,118,721

Pasivos y patrimonio**Pasivos corrientes**

Cuentas por pagar	\$8,607,344	\$4,221,304	\$6,846,466
Cuentas por pagar a proyectos (Nota 7)	155,715,899	111,721,440	9,061,235
Porción corriente de los préstamos bancarios (Nota 9)	204,800,000	204,800,000	327,000,000
	369,123,243	320,742,744	342,907,701
Pasivos no corrientes:			
Préstamos bancarios (Nota 9)	777,062,807	561,261,320	606,885,460
Total de pasivos	1,146,186,050	882,004,064	949,793,161

Patrimonio

Patrimonio contribuido (Nota 10)	2,704,999,901	2,704,999,901	2,704,999,901
Resultados acumulados	624,726,375	(298,674,341)	(192,401,063)
Resultado del ejercicio	18,037,117	923,400,716	(106,273,278)
Total de patrimonio	3,347,763,393	3,329,726,276	2,406,325,560
Total de pasivos y patrimonio	\$4,493,949,443	\$4,211,730,340	\$3,356,118,721

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados de resultados

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2024	2023	2022
Ingresos:			
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros (Nota 6)	\$ 148,439,44 4	\$ 1,091,569,9 63	\$ 17,205,977
Ingresos por intereses (Notas 5)	25,196,150	26,522,932	28,234,172
Otros ingresos	-	1,046	-
	173,635,59 4	1,118,093,9 41	45,440,149
Gastos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(114,466,69 9) 5)	(131,415,45 3)	(79,235,21
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	934	(185,840)	(223,973)
Gastos de administración y otros (Nota 11)	(41,132,712)	(54,457,263 1)	(72,254,24
	(155,598,47 7) 8)	(186,058,55 27)	(151,713,4
Otras partidas de resultado integral:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	- \$ 18,037,117	(8,634,667) \$ 923,400,716	- \$ (106,273,2 78)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2024	2023	2022

Actividades de operación

Resultado del ejercicio	\$ 18,037,117	\$ 923,400,716	\$ 106,273,278
Intereses a cargo y comisiones bancarias	\$ 123,934,430	\$ 131,415,455	\$ 79,235,213
Intereses a favor	(34,663,881)	(26,522,932)	(28,234,172)
Cambios en el valor de instrumentos financieros	(148,439,444)	(1,091,569,9)	(17,205,977)
	63)		
	(41,131,778)	(63,276,724)	(72,478,214)

Cambios en activos y pasivos de operación:

Impuestos por recuperar	(4,661,661)	(2,480,487)	(2,851,130)
Pagos anticipados	(486,608)	(106,912)	(27,648)
Cuentas por cobrar	(130,689)		(2,441,754)
Cuenta por pagar	4,386,040	1,739,277	6,808,962

Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación

(42,024,696)	(64,124,846)	(70,989,784)
---------------	---------------	---------------

Actividades de inversión

Intereses cobrados	51,574,050	13,425,852	19,128,885
Cuentas por pagar a sociedades promovidas	43,994,459	153,324,132	9,061,235
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	(77,394,650)	(122,200,00)	(413,331,15)
	0)	8)	
Instrumentos financieros designados a valor razonable	(10,686,346)	(648,733)	(175,631,49)
		5)	
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión		(109,422,88)	(569,833,76)
	7,487,513	1)	8)

Actividades de financiamiento

Llamada de certificados bursátiles	-	-	166,240,445
Préstamos obtenidos	243,760,987	111,721,440	888,885,460
Préstamos pagados	(35,411,900)	(257,549,72)	(469,000,00)
	0)	0)	
Intereses pagados	(116,482,030)	131,415,455	(79,235,213)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	91,867,057	138,911,307	515,951,927
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	57,329,874	(34,636,420)	(124,871,62)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	48,886,132	83,522,552	208,394,177
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 106,216,006	48,886,132	\$ 83,522,552

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Control Interno del fideicomiso:

Se gestiona para cada proyecto una oficina de gerencia de proyectos, (Project Management Office o PMO, por sus siglas en inglés), responsable de entregar reportes continuos con relación a los avances y a los gastos, mismos que son revisados por el director de operaciones de Fortem Capital mediante controles periódicos.

El director de operaciones se encarga de solicitar ministraciones con el área de finanzas, quien también revisa avances y desviaciones para realizar correcciones o autorizar los gastos relativos al proyecto.

Todo lo anterior en base al presupuesto aprobado de cada proyecto por los respectivos comités

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente**Información financiera seleccionada de la fideicomitente:****FORTEM CAPITAL I S.C.****BALANCE GENERAL**

Pag. 1 de 1

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024		ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE		A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	99,899.00	PROVEEDORES	3,506,867.69
BANCOS	12,811.82	ACREEDORES DIV	63,815,365.77
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
CLIENTES	5,957,208.81	ANTICIPO A CLIENTES	0.00
DEUDORES DIVERSOS	53,126,752.87	IMPUESTOS POR PAGAR	1,152,272.06
ANTICIPO DE IMPUESTOS	1,809,989.88	PTU POR PAGAR	778,653.79
IMPUESTOS A FAVOR	567,210.57	IMPUESTOS NO CAUSADOS	821,091.95
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	853,908.25	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	70,164,851.26
PAGOS ANTICIPADOS	157,333.02		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	62,575,152.02	A LARGO PLAZO	
NO CIRCULANTE		ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0.00
ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	15,298,276.58	DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	408,639.82		
EQUIPO DE COMPUTO	100,299.13	INVERSIONES EN ACCIONES	8,483,832.00
EQUIPO DE DIVERSIONES	0.00	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	8,483,832.00
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00		
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	0.00	CAPITAL CONTABLE	
FRANQUICIAS	0.00	CAPITAL SOCIAL FIJO	100,899.00
GASTOS DE INSTALACIÓN	0.00	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	305,758.07	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
INVERSIONES EN ACCIONES	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	16,113,173.38	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
		UTILIDADES ACUMULADAS	8,455,898.92
		PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
		PERDIDAS ACUMULADAS	-7,966,014.23
		RESULTADO DEL EJERCICIO	1,448,870.45
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	39,842.14
TOTAL ACTIVO	78,688,325.40	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	78,688,325.40

FORTEM CAPITAL I S.C.**ESTADO DE RESULTADOS**

(En Pesos)

	MES ANTERIOR Nov/2024-Nov/2024	MES ACTUAL Dic/2024-Dic/2024	ACUMULADO Ene/2024-Dic/2024
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS PROPIOS	10,782,948.41	0.00	39,806,632.64
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	722,007.08
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
 TOTAL INGRESOS	 10,782,948.41	 0.00	 40,528,639.72
UTILIDAD BRUTA	10,782,948.41	0.00	40,528,639.72
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	3,283,531.13	5,064,118.88	38,653,609.97
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	0.00	0.00
 TOTAL GASTOS	 3,283,531.13	 5,064,118.88	 38,653,609.97
UTILIDAD DE OPERACIÓN	7,499,417.28	-5,064,118.88	1,875,029.75
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
PRODUCTOS FINANCIEROS	0.00	30,009.55	45,326.80
GASTOS FINANCIEROS	-23,429.34	-97,764.35	-176,132.95
OTROS PRODUCTOS	0.10	0.11	0.88
OTROS GASTOS	-4,554.00	-2,160.00	-6,714.87
 TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	 27,983.24	 69,914.69	 137,520.24
PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUEST	7,471,434.04	-5,134,033.57	1,737,500.51
PTU DEL EJERCICIO	0.00	72,044.04	72,044.04
ISR DEL EJERCICIO	0.00	216,594.12	216,594.12
 UTILIDAD (PERDIDA) NETA	 7,471,434.04	 -5,422,672.63	 1,448,870.45

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:

Fortem Capital I, S.C., es una sociedad legalmente constituida el 16 de enero de 2018 con domicilio en la Ciudad de México.

Su objetivo es identificar, originar, evaluar, seleccionar, presentar a aprobación del comité los diferentes proyectos para su aprobación, así como establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de inversiones a ser realizadas o asesoradas por la Sociedad, sobre toda clase de bienes e inmuebles.

La prestación de todo tipo de servicios administrativos, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa son servicios destinados a originar, adquirir, administrar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender todo tipo de bienes inmuebles e infraestructura urbana y percibir los ingresos que provengan de la realización de dichos fines, así como servicios destinados a la administración de activos, la estructuración, la negociación, cierre de inversiones, análisis financieros en inmobiliarios e identificar fuentes de financiamiento para cada uno de los proyectos e inversiones que la sociedad administre.

La Fideicomitente tiene como objetivo fungir como Fideicomitente y Administradora del Fideicomiso, derivado de lo anterior, las únicas variaciones que presentara en sus Estados Financieros son en relación con la propia operación y a la Administración del Fideicomiso.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

La Fideicomitente tiene como objetivo fungir como Fideicomitente y Administradora del Fideicomiso, derivado de lo anterior, las únicas variaciones que presentara en sus Estados Financieros son con relación a la propia operación y a la Administración del Fideicomiso

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:

La fideicomitente no cuenta con fuentes externas de liquidez, las únicas fuentes internas de liquidez con las que cuenta son derivadas de la Comisión por Administración. Asimismo, se hace constar que la Fideicomitente, no tiene líneas de crédito disponibles al 31 de diciembre de 2024.

Control interno de la fideicomitente:

La Comisión por Administración, con la cual opera la fideicomitente fue recibida en la Fecha de Emisión, el uso de dicha comisión se establece mediante la elaboración de un presupuesto con autorización de la dirección general.

Periódicamente se revisan presupuestos y los gastos realizados para corregir posibles desviaciones.

[431000-NBIS2] Personas responsables



Construyendo un mejor
entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Mexico

Tel: +55 5283 1300
Fax: +55 5283 1392
ey.com/mx

2 de mayo de 2025

Declaración del Auditor externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, fueron dictaminados con fecha 2 de mayo de 2025, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, el suscrito manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de

Ernst & Young Global Limited

C.P.C. Sergio Raúl Betancourt Gómez
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.



Construyendo un mejor
entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B Tel: +55 5283 1300
Antara Polanco Fax: +55 5283 1392
11520 Mexico ey.com/mx

2 de mayo de 2025

Declaración del Auditor externo

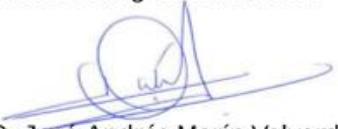
El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2024 y 2 de mayo de 2023, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, el suscrito manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de

Ernst & Young Global Limited


C.P.C. José Andrés Marín Valverde
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

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

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3518 (FORTMCK 18).

Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

Maria Elena Martinez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2024 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 3518 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FORTMCK 18.

REPORTE ANUAL 2024

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

División Fiduciaria Fideicomiso 3518

Ciudad de México, a 2 de mayo de 2025

ASESOR Y ADMINISTRADOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Reporte Anual 2024, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual 2024 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Por: Ignacio García de Quevedo Gómez Gallardo
Cargo: Managing Director

FORTEM CAPITAL I, S.C.



Por: José Juan Gómez
Cargo: Contralor

FORTEM CAPITAL I, S.C.



Por: Miguel Ángel Velázquez-Peña Barcelata
Cargo: Director Jurídico

FORTMCK-18

Representante Común.

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2024, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo con clave de pizarra FORTMCK 18, F/3518.



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

[432000-NBIS2] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones:



Valuador independiente:



Estados Financieros (Dictaminados)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
con informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

Estados de situación financiera
Estados de resultado integral
Estados de cambios en el patrimonio
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico del Contrato de
Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (el "Fideicomiso"), al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o "IFRS" por sus siglas en inglés).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia)" ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asunto clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar el asunto clave de la auditoría descrito más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros adjuntos.

Valuación de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados

Descripción y por qué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de auditoría la valuación de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2024, debido a que la Administración del Fideicomiso utiliza modelos de valuación que requieren el uso de supuestos complejos que involucran subjetividad y complejidad en el cálculo de la valuación de dichos instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados al cierre del año, que requieren el involucramiento de especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso.

En la Nota 6 de los estados financieros adjuntos, se describe la política contable sobre las técnicas de valuación y los supuestos utilizados para la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, así como los saldos al cierre del año.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y capacidad técnica de los especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2024, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones. También evaluamos los supuestos utilizados respecto al reconocimiento de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados con base en lo establecido en la NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”.

Involucramos a nuestros especialistas de valuación para asistirnos en la evaluación de los supuestos significativos y la metodología utilizada por la Administración, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria; validamos la metodología utilizada, analizamos los supuestos clave de acuerdo con su complejidad y grado de subjetividad que éstos implicaban, comparándolos contra otra evidencia y comparables de mercado y evaluamos la información disponible que la Administración utilizó, considerando las circunstancias para la determinación del valor de mercado.

También evaluamos las revelaciones relacionadas con la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2024.

Otra información

La Administración del Fideicomiso es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV y el informe anual presentado a los accionistas si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la Compañía y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

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

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe.

Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

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

Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. Sergio Raúl Betancourt Gómez



Ciudad de México
02 de mayo de 2025

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
 Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados de situación financiera

(Cifras en pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de		
	2024	2023	2022
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido (Nota 4)	\$ 106,216,006	\$ 48,886,132	\$ 83,522,552
Impuesto Sobre la Renta	7,536,631	7,298,977	7,264,468
Impuesto al valor agregado por recuperar	12,777,953	8,353,946	2,704,795
Cuentas por cobrar	130,689	-	2,441,754
Pagos anticipados	989,730	503,122	396,211
Total de activos corrientes	127,651,009	65,042,177	96,329,780
Activos no corrientes:			
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 6)	3,295,996,299	3,136,870,509	2,045,210,032
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas (Nota 7)	1,027,889,273	950,494,623	1,041,138,420
Préstamos por cobrar (Nota 5)	42,412,862	59,323,031	173,440,489
Total de activos no corrientes	4,366,298,434	4,146,688,163	3,259,788,941
Total de activos	\$ 4,493,949,443	\$ 4,211,730,340	\$ 3,356,118,721
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	\$ 8,607,344	\$ 4,221,304	\$ 6,846,466
Cuentas por pagar a proyectos (Nota 7)	155,715,899	111,721,440	9,061,235
Porción corriente de los préstamos bancarios (Nota 9)	204,800,000	204,800,000	327,000,000
	369,123,243	320,742,744	342,907,701
Pasivos no corrientes:			
Préstamos bancarios (Nota 9)	777,062,807	561,261,320	606,885,460
Total de pasivos	1,146,186,050	882,004,064	949,793,161
Patrimonio			
Patrimonio contribuido (Nota 10)	2,704,999,901	2,704,999,901	2,704,999,901
Resultados acumulados	624,726,375	(298,674,341)	(192,401,063)
Resultado del ejercicio	18,037,117	923,400,716	(106,273,278)
Total de patrimonio	3,347,763,393	3,329,726,276	2,406,325,560
Total de pasivos y patrimonio	\$ 4,493,949,443	\$ 4,211,730,340	\$ 3,356,118,721

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
 Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados de resultado integral

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2024	2023	2022
Ingresos:			
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros (Nota 6)	\$ 148,439,444	\$ 1,091,569,963	\$ 17,205,977
Ingresos por intereses (Notas 5)	25,196,150	26,522,932	28,234,172
Otros ingresos	-	1,046	-
	173,635,594	1,118,093,941	45,440,149
Gastos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(114,466,699)	(131,415,455)	(79,235,213)
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	934	(185,840)	(223,973)
Gastos de administración y otros (Nota 11)	(41,132,712)	(54,457,263)	(72,254,241)
Resultado del ejercicio	(155,598,477)	(186,058,558)	(151,713,427)
Otras partidas de resultado integral:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	(8,634,667)	-
Resultado integral	\$ 18,037,117	\$ 923,400,716	\$ (106,273,278)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
 Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(Cifras en pesos mexicanos)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2,538,759,456	(126,268,814)	(66,132,249)	2,346,358,393
Traspaso del resultado del ejercicio a resultados acumulados		(66,132,249)	66,132,249	-
Emisión de certificados bursátiles	166,240,445			166,240,445
Resultado del ejercicio			(106,273,278)	(106,273,278)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 2,704,999,901	\$ (192,401,063)	\$ (106,273,278)	\$ 2,406,325,560
Traspaso del resultado del ejercicio a resultados acumulados	-	(106,273,278)	106,273,278	-
Resultado integral del ejercicio	-	-	923,400,716	923,400,716
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2,704,999,901	(298,674,341)	923,400,716	3,329,726,276
Traspaso del resultado del ejercicio a resultados acumulados	-	923,400,716	(923,400,716)	-
Resultado del ejercicio	-	-	18,037,117	18,037,117
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 2,704,999,901	\$ 624,726,375	\$ 18,037,117	\$ 3,347,763,393

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2024	2023	2022
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio	\$ 18,037,117	\$ 923,400,716	\$ 106,273,278
Intereses a cargo y comisiones bancarias	123,934,430	131,415,455	79,235,213
Intereses a favor	(34,663,881)	(26,522,932)	(28,234,172)
Cambios en el valor de instrumentos financieros	(148,439,444)	(1,091,569,963)	(17,205,977)
	(41,131,778)	(63,276,724)	(72,478,214)
 Cambios en activos y pasivos de operación:			
Impuestos por recuperar	(4,661,661)	(2,480,487)	(2,851,130)
Pagos anticipados	(486,608)	(106,912)	(27,648)
Cuentas por cobrar	(130,689)		(2,441,754)
Cuenta por pagar	4,386,040	1,739,277	6,808,962
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(42,024,696)	(64,124,846)	(70,989,784)
 Actividades de inversión			
Intereses cobrados	51,574,050	13,425,852	19,128,885
Cuentas por pagar a sociedades promovidas	43,994,459	153,324,132	9,061,235
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	(77,394,650)	(122,200,000)	(413,331,158)
Instrumentos financieros designados a valor razonable	(10,686,346)	(648,733)	(175,631,495)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	7,487,513	(109,422,881)	(569,833,768)
 Actividades de financiamiento			
Llamada de certificados bursátiles	-	-	166,240,445
Préstamos obtenidos	243,760,987	111,721,440	888,885,460
Préstamos pagados	(35,411,900)	(257,549,720)	(469,000,000)
Intereses pagados	(116,482,030)	131,415,455	(79,235,213)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	91,867,057	138,911,307	515,951,927
 Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	57,329,874	(34,636,420)	(124,871,625)
 Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	48,886,132	83,522,552	208,394,177
 Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>\$ 106,216,006</u>	<u>48,886,132</u>	<u>\$ 83,522,552</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 3518
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(Cifras en pesos mexicanos)

1. Información corporativa

Con fecha 3 de octubre de 2019, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (el Fideicomiso No. 3518), celebrado entre Fortem Capital I, S. C. (el "Fideicomitente"), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria, (el "Fiduciario") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común").

El objetivo del Fideicomiso No. 3518 es la emisión de certificados bursátiles, invertir, directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión o de Sociedades Promovidas en diversos proyectos inmobiliarios constituidos en México, así como realizar las distribuciones de rendimientos a los tenedores de los certificados.

El Fideicomiso No. 3518 no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeto a obligaciones de carácter laboral.

El domicilio del Fideicomiso No. 3518 y principal lugar de negocios es: Avenida Santa Fe número 505, piso 8, oficina 802, Colonia Cruz Manca Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05349, en la Ciudad de México.

Partes en el Fideicomiso 3518

Fiduciario emisor:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:	Fortem Capital I, S.C.,
Administrador:	Fortem Capital I, S.C.,
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes fue autorizada el 02 de mayo de 2025 por Ignacio García de Quevedo Gómez Gallardo, Administrador del Fideicomiso No. 3518 y los mismos fueron presentados y aprobados por el Comité Técnico. Este órgano tiene también la facultad de modificar los estados financieros adjuntos.

2.

Fines del Fideicomiso 3518

Establecer las reglas contractuales para que el Fiduciario (i) realice la emisión de Certificados Bursátiles y su colocación mediante la oferta pública a través de la Bolsa Institucional de Valores, (ii) reciba las cantidades que deriven de la emisión y aplique dichas cantidades de conformidad con los términos establecidos en el contrato de Fideicomiso, (iii) administre a través del Administrador las Inversiones, incluyendo la realización de las desinversiones y (iv) en su caso, se realicen las distribuciones a los tenedores, distribuciones por desempeño al Fideicomisario en segundo lugar y cualquier otro pago previsto en el Contrato de Fideicomiso 3518 y los demás documentos de la operación.

Cuentas del Fideicomiso

En cumplimiento de sus fines, el Fideicomiso 3518 contará con las siguientes cuentas para el manejo de efectivo:

Cuentas de operación:

- *Cuenta general* - El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta una cuenta concentradora en pesos en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en la que el Fiduciario deberá recibir o depositar el monto inicial de Emisión, el monto adicional requerido a cada uno de los Tenedores.
- *Cuenta para llamadas de capital* - Es la cuenta en la cual depositará todos los Montos de las Llamadas de Capital, que reciba derivado de la realización de emisiones adicionales, los cuales, de conformidad con las instrucciones que reciba, serán utilizados para pagar cualesquier pagos de los tenedores requeridos, y para constituir o, en su caso, reconstituir la reserva para gastos de mantenimiento.
- *Cuenta de reservas* - El Fiduciario mantendrá en la cuenta de reservas, la reserva para gastos de mantenimiento y la reserva para gastos de asesoría.
- *Cuenta de distribuciones* - El fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera inversiones o desinversiones.

Cuentas de reservas para gastos:

- *Reserva para gastos de mantenimiento:*

a) Período de inversión

En la fecha de emisión inicial, el administrador deberá calcular por primera vez la reserva para gastos de mantenimiento. A partir de la fecha de emisión inicial y durante el periodo de inversión, el administrador podrá recalcular la reserva para gastos de mantenimiento en cualquier momento. El administrador instruirá al fiduciario para que utilice los recursos que se depositen en la cuenta general, la cuenta de llamadas de capital y/o la cuenta de distribuciones, según sea el caso, para constituir o reconstituir la reserva para gastos de mantenimiento de conformidad con el cálculo realizado por el administrador en la cuenta de reservas.

b) Terminación del período de inversión

Con por lo menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha en que concluya el periodo de inversión, el administrador deberá recalcular la reserva para gastos de mantenimiento incluyendo el monto necesario para realizar pagos de gastos continuos respecto de las inversiones que mantenga el fideicomiso a partir de dicha fecha y hasta la fecha de terminación del fideicomiso.

- *Reserva para gastos de asesoría independiente:* Posterior a la fecha de emisión inicial, una vez pagados los gastos de la emisión inicial y creada la reserva para gastos de mantenimiento, el administrador instruirá al fiduciario para que segregue de los recursos netos de la emisión inicial en la cuenta de reservas un monto de \$10,000,000, para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de asesores independientes.
- *Reservas adicionales:* El Administrador, tendrá derecho a retener de cualquier monto distribuible, la cantidad necesaria para satisfacer o crear reservas adicionales para capital de trabajo, gastos de operación o inversiones relacionadas con, o en beneficio de objetivos, planes de negocio o compromisos del fideicomiso o cualquiera de las inversiones, gastos (incluyendo, sin limitación, la comisión por administración y los gastos reembolsables al administrador), el pago de deudas, la constitución de garantías (u otras obligaciones de soporte crediticio), obligaciones de indemnización y otras obligaciones del fideicomiso así como cualesquiera retenciones de impuestos requeridas.

Distribuciones

El Administrador determinará, de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones, el monto que será distribuido a los Tenedores y al Administrador, como fideicomisario en segundo lugar, en su caso, en cada fecha de distribución.

- a) Distribuciones a los Tenedores. El Administrador instruirá al Fiduciario (con copia para el representante común) para que distribuya el monto distribuible de los recursos disponibles en la cuenta de distribuciones a los Tenedores y al Administrador.
- (i) Distribuciones a Tenedores y Distribuciones por Desempeño. A los Tenedores (en cada caso, a prorrata, con base en el número de Certificados de los que son titulares dichos Tenedores) y al Administrador, un porcentaje del monto distribuible que se distribuya en dicha fecha de distribución, en el siguiente orden de prioridad:
 - a) Primero. Retorno de capital. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas equivalentes al monto total Invertido de los Tenedores;
 - b) Segundo. Retorno Preferente. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido distribuciones totales acumuladas que les otorguen una tasa Interna de Retorno de 11% (once por ciento) respecto del monto total invertido de los Tenedores;

4.

- c) Tercero. Alcance. El 80% (ochenta por ciento) al Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se le instruya por escrito al Fiduciario), en dicho carácter, por concepto de distribución por desempeño, hasta que las distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente numeral (3) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral (2) anterior más (z) las distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente numeral (3); y
- d) Cuarto, posteriormente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) al Administrador (o a cualquiera de sus Afiliadas según se lo instruya por escrito al Fiduciario), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño.
- e) Derechos de reembolso. Una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si el Administrador, recibe distribuciones por desempeño totales acumuladas que excedan del 20% (veinte por ciento) de las distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y al Administrador, el Administrador deberá dentro de los 20 (veinte) días hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario las cantidades excedentes que le correspondan, y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata (con base en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores) inmediatamente a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades.

Comité Técnico

Con fundamento en la Ley de Instituciones de Crédito, el Fideicomiso 3518 contará con un Comité Técnico, que se formará y tendrá las siguientes facultades:

- a) Instruir al Fiduciario la celebración de contratos de servicios; sustitución de cualquiera de los prestadores de servicios y nuevos contratos con proveedores sustitutos;
- b) Vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con todo lo previsto en este Fideicomiso;
- c) Fijar las políticas que se consideren necesarias para los fines del Fideicomiso;
- d) Supervisar el pago de las amortizaciones y rendimientos que generen los Certificados Bursátiles;
- e) Revisar y analizar las cuentas que entregue el Fiduciario;
- f) Revisar los estudios de sensibilidad tarifaria que presente el asesor especialista contratado y acordar lo que consideren conveniente;
- g) Resolver cualquier conflicto o situación que se presente respecto de la interpretación o ejecución del Fideicomiso.

2. Bases de preparación de los estados financieros y políticas y prácticas contables

a) Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2024.

La preparación de los presentes estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos, así como también de ciertos ingresos y gastos. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso.

Los estados financieros se han preparado sobre la base de costo histórico, excepto por los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados los cuales se presentan a valor razonable tal y como se explica en la Nota 6.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

6.

El Fideicomiso elaboró el estado de resultados bajo el criterio de clasificación con base en función de partidas la cual tiene como característica fundamental separar los costos y gastos.

b) Clasificación corriente y no corriente

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el Estado de Situación Financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- Es efectivo o equivalente de efectivo, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- El Fideicomiso clasifica el resto de sus activos como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- El Fideicomiso clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

c) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Los saldos en bancos devengan intereses a tasas variables sobre la base de tasas diarias de depósitos bancarios. Los equivalentes de efectivo están representados por depósitos a corto plazo que se realizan por períodos variables de entre uno y tres días, y devengan intereses a las tasas de depósitos a corto plazo aplicables. Tales inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

El efectivo restringido se destinará para el pago de costos y gastos asociados a la operación del Fideicomiso, tales como gastos por honorarios, asesorías y servicios administrativos, entre otros y cualquier otro pago contingente que se derive de la operación del Fideicomiso.

d) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

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

e) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros mantenidos para fines de negociación (instrumentos financieros negociables (IFN)), activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros que obligatoriamente deben ser medidos a valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para fines de negociación si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son solamente pagos de capital e intereses se clasifican y se valúan a su valor razonable con cambios en resultados, sin importar el modelo de negocios. Sin importar los criterios para que los instrumentos de deuda sean clasificados a su costo amortizado o a valor razonable con cambios en ORI, como se describió anteriormente, los instrumentos de deuda pueden designarse como a valor razonable con cambios en resultados al momento de su reconocimiento inicial si al hacer esto se elimina, o reduce significativamente, una asimetría contable.

Los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el estado de situación financiera a valor razonable, y los cambios netos en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen inversiones en vehículos de inversión.

f) Activos y pasivos financieros

i. Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los activos financieros se clasifican en su reconocimiento inicial, activos financieros valuados a su costo amortizado (instrumentos para cobrar principal e interés "IFCPI"), a valor razonable con cambios en ORI (IFCV) y a valor razonable con cambios en resultados (IFN).

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocio del Fideicomiso para administrar dichos activos. Con excepción de las cuentas por cobrar que no contienen un componente importante de financiamiento, el Fideicomiso inicialmente valúa un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no estén medidos al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción.

Para que un activo financiero pueda clasificarse y valuarse a su costo amortizado o a valor razonable con cambios en ORI, dicho activo debe dar lugar a flujos de efectivo que sean exclusivamente pagos de principal e intereses (IFCPI) respecto del monto de capital pendiente. Dicha evaluación se conoce como la prueba de instrumento financiero para cobrar principal e interés y se realiza a nivel de instrumento.

8.

El modelo de negocio del Fideicomiso para administrar sus activos financieros se refiere a la forma como administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo para el negocio al llevar a cabo sus actividades y no en una intención particular de tenencia de un instrumento.

El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivarán de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un marco de tiempo establecido por una regulación o convenio del mercado (regular-way trades, como se conocen en inglés) se reconocen en la fecha de negociación; es decir, la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o a vender el activo.

Reconocimiento posterior

Para fines de su reconocimiento posterior, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)
- b) Activos financieros a valor razonable con cambios en ORI con reciclaje en resultados acumulados
- c) Activos financieros a valor razonable con cambios en ORI sin reciclaje en resultados acumulados
- d) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o una parte de un activo financiero o una parte de un Fideicomiso de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado de situación financiera del Fideicomiso) cuando:

- Los derechos para recibir los flujos de efectivo del activo han expirado, o
- El Fideicomiso ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero bajo un acuerdo "de transferencia" y (a) el Fideicomiso ha transferido prácticamente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) el Fideicomiso no ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando el Fideicomiso ha transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si han retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, el Fideicomiso sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su involucramiento continuo en el mismo. En ese caso, el Fideicomiso también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se valúan sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que el Fideicomiso haya retenido.

La participación continua que toma la forma de garantía sobre el activo transferido se valúa al menor entre el valor neto en libros original del activo y el monto máximo de la contraprestación que el Fideicomiso estaría requerida a volver a pagar.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una estimación por pérdidas crediticias esperadas (PCE) para todos los instrumentos de deuda que no sean mantenidos a su valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales por pagar bajo el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera obtener, descontados con base en una aproximación de la tasa de interés efectiva original.

Los flujos de efectivo esperados incluirán los flujos de efectivo derivados de la venta de la garantía colateral mantenida u otras mejoras crediticias que sean integrales para las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en etapas. Para exposiciones crediticias en las cuales no ha habido un aumento significativo del riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se reconoce una provisión de pérdidas crediticias esperadas para las pérdidas crediticias que resulten de los eventos de incumplimiento que sean posibles dentro de los siguientes 12 meses (una pérdida crediticia esperada por 12 meses).

Para exposiciones a riesgo de crédito en las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se debe reconocer una provisión por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante de la exposición al riesgo, sin importar en qué fecha suceda el incumplimiento (una pérdida crediticia esperada por toda la vida de los instrumentos).

Para cuentas por cobrar comerciales, el Fideicomiso aplica un enfoque simplificado para calcular las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, el Fideicomiso no monitorea los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una estimación para pérdidas con base en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de los deudores en cada fecha de reporte. El Fideicomiso ha establecido una matriz de provisiones la cual se basa en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada para reconocer factores pronosticados específicos de los deudores y el entorno económico.

El Fideicomiso considera que un activo financiero se encuentra en incumplimiento de pago cuando los pagos contractuales tienen saldos vencidos de más de 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, el Fideicomiso puede considerar que un activo financiero está en incumplimiento de pago cuando exista información interna o externa que indique que es poco probable que el Fideicomiso reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tomar en cuenta las mejoras crediticias mantenidas por el Fideicomiso.

10.

ii. Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, deuda a largo plazo, cuentas por pagar y pasivos acumulados.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable, y la deuda a largo plazo se presenta incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Fideicomiso incluyen cuentas por pagar y pasivos acumulados, deuda a largo plazo y préstamos a partes relacionadas.

Reconocimiento posterior

La valuación de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

- Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros valuados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros para fines de negociación y pasivos financieros valuados al momento del reconocimiento inicial a su valor razonable con cambios en resultados.

- Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se cumple, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los valores netos en libros respectivos se reconoce en resultados.

iii. Compensación de instrumentos financieros

La compensación de un activo y un pasivo financiero para su presentación en el estado de situación financiera procede sólo cuando:

- (i) el Fideicomiso tiene un derecho y una obligación legal de cobrar o pagar un importe compensado, por lo que la entidad tiene, de hecho, un activo financiero compensado o un pasivo financiero compensado; y
- (ii) el monto resultante de compensar el activo financiero con el pasivo financiero refleja los flujos de efectivo esperados del Fideicomiso, al liquidar dos o más instrumentos financieros.

g) Consolidación de sociedades promovidas

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

El porcentaje de tenencia accionaria que el Fideicomiso tiene sobre sus entidades promovidas tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la IFRS 10 antes mencionadas, excepto por aquellas inversiones que aún se encuentran en la etapa de construcción, las cuales se valúan a su costo.

Inversión	% de tenencia accionaria		
	2024	2023	2022
Alameda Comercial Tizayuca	100	100	100
Residencial Almar	30	30	30
Hotel de Negocios	100	100	100
Lomas Verdes	100	100	100
Alameda Comercial Tecomán	100	100	100
Plaza del Sur	100	100	100
Hotel Perla. La Paz	100	100	100
Insurgentes	100	100	100
Parque Industrial Tepeji	100	100	100
City Towers	100	100	100
Hotel Tropicana	100	100	100
Proyecto Urbania	100	100	100
Proyecto Polanco	75	75	75

La actividad principal de todas las inversiones es adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.

12.

h) Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso 3518 se reconocen cuando se incurren.

i) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene (i) una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable (hay más posibilidad de que ocurra a que no ocurra) que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente y cuantificada en términos monetarios.

j) Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso está sujeto al régimen contenido en los Artículos 192 y 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"), aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo ("FICAPs"), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones, por lo que no tributaría conforme a lo señalado en el Artículo 13 de dicha Ley.

Consecuentemente, el Fideicomiso 3518 no es sujeto del ISR ni se reconoce ISR diferido y está libre de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta de su Fideicomitente o Fideicomisarios.

k) Estados de flujo de efectivo

El Fideicomiso 3518 presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación.

l) Ingresos por intereses

Los ingresos por interés se reconocen conforme se devengan y se calculan aplicando la tasa de interés efectiva.

m) Fluctuaciones cambiarias

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio de la fecha del balance general.

Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y las de su cobro o pago, así como las derivadas de la conversión de los saldos denominados en moneda extranjera a la fecha de los estados financieros, se aplican a resultados,

n) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros y sus respectivas notas se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional del Fideicomiso.

o) Juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones

La preparación de estados financieros de conformidad con IFRS requiere que la Administración del Fideicomiso 3518 realice juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan de manera continua. Cambios a las estimaciones contables se reconocen en el periodo del cambio y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

Juicios contables críticos

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso 3518 y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el próximo año.

Valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados, está calculado con datos en mediciones Nivel 3, con la ayuda de asesores independientes.

3. Nuevos pronunciamientos contables

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas pero que aún no entran en vigor a la fecha de publicación de los estados financieros. El Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando estas entren en vigor.

14.

a) Normas emitidas que todavía no entran en vigor

NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas. También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las "funciones" identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas. Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de "utilidad o pérdida neta" a "utilidad o pérdida de operación" y eliminar la optionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los períodos que comienzan a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, el Fideicomiso está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros y sus notas.

Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En enero de 2020 y octubre de 2022, el IASB emitió las modificaciones del párrafo 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- El significado del derecho a diferir la liquidación de un pasivo
- Que el derecho a diferir la liquidación del pasivo debe existir al cierre del período
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo
- Que únicamente si algún derivado implícito en un pasivo convertible representa en sí un instrumento de patrimonio, los términos del pasivo no afectarían su clasificación

Además, se introdujo un requisito de revelación cuando un pasivo derivado de un contrato de préstamo se clasifica como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación está sujeto al cumplimiento de compromisos futuros dentro de un período incluido en un plazo de doce meses.

Las modificaciones entraron en vigor para los períodos que iniciaron a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse de forma retroactiva. El Fideicomiso irrevocable número 3518 se encuentra evaluando el impacto que tendrán estas modificaciones en sus prácticas actuales y si alguno de sus contratos de préstamo existentes pudiera requerir una renegociación.

b) Normas e interpretaciones nuevas y modificadas para 2024

Acuerdos de Financiamiento de Proveedores - Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7

Las modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y la NIIF 7 Instrumentos financieros: Revelaciones para aclarar las características de los acuerdos de financiamiento de proveedores y requerir que se revele información adicional sobre dichos acuerdos. El objetivo de los requisitos de revelación que imponen las modificaciones es el de ayudar a los usuarios de los estados financieros a tener un mejor entendimiento de los efectos de los acuerdos de financiamiento de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y exposición al riesgo de liquidez.

Como resultado de la adopción de esta norma, no se tuvieron efectos en los estados financieros del Fideicomiso.

4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el efectivo y sus equivalentes, así como el efectivo restringido se describen a continuación:

	2024		2023		2022	
Efectivo en bancos	\$	28	\$	20	\$	12
Equivalentes de efectivo:						
Inversiones en valores		1,724,087		746,006		24,056,744
Efectivo restringido		104,491,890		48,140,106		59,465,796
Total	\$	106,216,006	\$	48,886,132	\$	83,522,552

El efectivo restringido incluye importes correspondientes a la operación del Fideicomiso, tales como gastos por honorarios, asesorías y servicios administrativos, entre otros.

5. Préstamos e intereses por cobrar a parte relacionada

El 31 de agosto de 2020, el Fideicomiso celebró un Contrato de Crédito con IPB Uno, S.A. de C.V., mediante el cual el Fideicomiso conviene en haber puesto y poner a disposición de IPB un crédito simple por un importe de \$ 120,000,000, el cual generará intereses ordinarios a una tasa anual del 19.6%, con vencimiento el 4 de julio de 2026, quedando como garante de pagos el Fideicomiso Irrevocable No. 172 denominado "el Salate". Bajo dicho contrato no existen obligaciones relevantes que el fideicomiso tenga que cumplir durante el término del contrato, más allá de cubrir los intereses y capital en los plazos y términos establecidos.

16.

Las obligaciones de hacer y no hacer se refieren principalmente a temas de relativos a información a proporcionar, vigilar el cumplimiento con leyes y reglamentos y limitación en gravámenes durante el plazo del préstamo.

Los intereses ordinarios serán pagaderos conforme a los flujos que reciba el garante derivado de los anticipos y escrituras de transmisión del proyecto, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso Invex y los derechos fideicomisarios del Fideicomiso 3518. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el saldo por cobrar del préstamo es de \$120,000,000 y que generó un ingreso por intereses que ascendió a \$25,196,150, \$26,522,932 y \$28,234,172, respectivamente, el cual se incluye en los resultados de cada año.

6. Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados

El valor razonable de los activos financieros (costo en el caso de aquellos activos aún en etapa de construcción) al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se integran de la siguiente manera:

	2024	2023	2022
Saldos al inicio del año	\$ 3,136,870,509	\$ 2,045,210,032	\$ 1,852,372,561
Ganancia por efecto de valor razonable de las inversiones	148,439,444	1,091,569,963	17,205,977
Adiciones por nuevas inversiones	10,686,346	90,514	175,631,494
Saldos al final del año	<u>\$ 3,295,996,299</u>	<u>\$ 3,136,870,509</u>	<u>\$ 2,045,210,032</u>

Todas las propiedades de inversión que posee el Fideicomiso a través de sus subsidiarias se conservan bajo los intereses de dominio absoluto. Los detalles de los proyectos de inversión del Fideicomiso al 31 de diciembre 2024, 2023 y 2022, se muestran a continuación:

	Valor razonable / Costo 2024	Valor razonable / Costo 2023	Valor razonable / Costo 2022
	\$ 333,892,724	\$ 299,535,382	\$ 298,336,590
Hotel Perla. La Paz (2)	\$ 333,892,724	\$ 299,535,382	\$ 298,336,590
Residencial Almar (1)	31,791,114	102,952,086	-
Plaza del sur (1)	79,786,186	73,780,375	169,467,128
Alameda Comercial Tizayuca (1)	94,827,136	191,197,022	154,368,271
Parque Industrial Tepeji (1)	850,382,363	536,174,837	505,834,792
Lomas Verdes (1)	1,253,408,977	1,216,889,209	272,971,689
Hotel Tropicana (2)	281,959,330	242,347,983	240,265,457
Alameda Comercial Tecomán (1)	139,941,192	139,941,192	139,941,192
Proyecto Citi Tower (2)	95,385,217	95,385,217	94,511,217
Proyecto Urbana	-	103,362,004	77,706,858
Proyecto Polanco (1)	87,146,457	88,504,152	45,460,697
Hotel de Negocios (2)	35,122,163	34,749,562	34,584,655
Operadora FC (2)	7,077,087	7,077,088	7,077,086
Proyecto 1917 Insurgentes (2)	5,276,353	4,974,400	4,684,400
	<u>\$ 3,295,996,299</u>	<u>\$ 3,136,870,509</u>	<u>\$ 2,045,210,032</u>

- (1) Los proyectos ya se encuentran operando y con la inversión estimada concluida, por lo que aplican la valuación a valor razonable conforme lo descrito.
- (2) Los proyectos se encuentran todavía en fase de inversión por lo que todavía no son operativos y no aplican para el cálculo de valor razonable, por lo que son reconocidos a costo.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros del AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes.

El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado el cual refleja precios de transacciones recientes de propiedades similares / enfoque de capitalización de utilidad neta, en el cual los ingresos de las propiedades arrendadas son valuados con base a la referencia de las rentas obtenidas por dichas propiedades en el pasado, así como por arrendamientos de propiedades similares en la zona, por lo tanto todas las inversiones están en la jerarquía de valor razonable, nivel 3. La tasa de capitalización utilizada es determinada con base en las tasas de rendimiento observadas por el valuador para propiedades similares en la localidad, ajustadas con base en el conocimiento del valuador sobre factores específicos de las propiedades. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación respecto de ejercicios anteriores.

Para las propiedades de inversión en acciones mostradas arriba, el valor razonable fue determinado utilizando diferentes enfoques como el de capitalización, mercado y costos de reposición de manera comparables respecto al año pasado sin algún ajuste significativo, como se muestra a continuación:

Proyectos	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad	
Hotel Perla, La Paz	Durante 2023 y 2022 Enfoque fue la metodología de costos	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 10.96%.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.	
Residencial Almar	La metodología se mantuvo en la valuación por ingresos ya que el inmueble cuenta con un avance comercial y económico.	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 14.44%	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.	

Proyectos	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Alameda Comercial Tizayuca	El enfoque de metodología es de ingresos ya que la plaza se encuentra en operación y con ingresos estabilizados.	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 12.23%.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Proyecto terralago	El enfoque de metodología es de ingresos de acuerdo al número de preventas importantes y las proyecciones de ingresos obtenidas	Cambió su método de valuación en el 4T2023 pasando de una metodología de costos a una metodología de ingresos bajo la técnica de Flujos de Caja Descontados, esto debido a que el proyecto ya cuenta con un importante nivel de ventas y con una absorción y demanda importante para las unidades unifamiliares y multifamiliares la cual se ubica en 42% al 31 de diciembre de 2024.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa
Plaza del sur	Enfoque de metodología es de ingresos ya que la plaza se encuentra en operación y con ingresos estabilizados.	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 11.49%.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Residencial San José	El enfoque de metodología es de ingresos ya que el inmueble cuenta con un avance comercial y económico	Cuenta con un avance comercial importante y por arriba de lo presupuestado, por lo que, en el 2T2023 cambio su metodología de valuación, pasando de un Enfoque de Costos a uno de Ingresos, debido a un porcentaje ponderado del 50% de unidades vendidas e ingresos. Al 31 de diciembre de 2024	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa
Parque industrial tepeji	En 2024 se actualizó el valor del avalúo, debido a los avances en urbanización de las naves y se concluyó con un enfoque de mercado.	Tuvo una inversión adicional en deuda por MXN \$194 millones al corte de valuación. Así mismo se actualizó el valor del avalúo, donde el terreno de estudio paso de 24% a 91%, lo cual representó un rendimiento adicional de MXN \$314 millones.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa

7. Saldos con sociedades promovidas

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, las cuentas por cobrar y por pagar con sociedades promovidas se integran como sigue:

	2024	2023	2022
Cuentas por cobrar:			
Lomas Verdes	\$ 127,072,529	\$ 206,218,838	\$ 320,693,202
Alameda Comercial Tecomán	155,678,819	159,222,702	159,940,014
Hotel Perla. La Paz	4,542,226	7,226,977	141,381,376
Plaza del sur	96,795,842	108,479,748	119,025,030
Proyecto Citi Tower	90,564,887	114,840,086	111,140,086
Fideicomiso FortmCK18-08 Cine Apolo	407,207,332	202,390,212	98,364,171
Hotel Tropicana	3,332,020	13,060,442	75,257,140
Alameda Comercial Tizayuca	16,605,618	19,055,618	8,961,618
Residencial Almar	120,000,000	120,000,000	5,900,000
Fideicomiso Fortemck20-21 Urbania	-	-	272,583
Plaza Nuevo Polanco	-	-	203,200
Total	<u>\$ 1,027,889,273</u>	<u>\$ 950,494,623</u>	<u>\$ 1,041,138,420</u>

Los saldos por cobrar a sociedades promovidas derivan de los financiamientos otorgados para la construcción y operación de los proyectos sobre los cuales el fideicomiso tiene inversión, dichos saldos no tienen vencimientos establecidos y se consideran recuperables.

	2024	2023	2022
Cuentas por pagar:			
Plaza AC La Paz Sur	\$ 4,000,000	\$ 5,900,000	\$ 4,904,844
Lomas Verdes	-	22,003,121	-
Alameda Comercial Tecomán	-	-	2,006,188
Hotel Tropicana	28,973,998	-	961,340
FIDEICOMISO FORTMCK18-08 CINE APOLO	12,269,175	81,218,319	592,789
FIDEICOMISO FORTEMCK20-21 URBANIA	45,966,091	-	367,724
Plaza Nuevo Polanco	45,460,447	-	203,350
Fortem Capital I, S.C.	11,985,188 7,061,000	2,600,000	25,000
Total	<u>\$ 155,715,899</u>	<u>\$ 111,721,440</u>	<u>\$ 9,061,235</u>

8. Riesgos financieros

a) Factores de los riesgos financieros

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso 3518 aprobadas por el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de crédito, mercado (tasa de interés) y el de liquidez.

20.

b) Categorías de los instrumentos financieros

	Nivel	2024	2023	2022
Activos financieros:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		\$ 106,216,006	\$ 48,886,132	\$ 83,522,552
Cuentas por cobrar		-	-	2,441,754
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas		1,027,889,273	950,494,623	1,041,138,420
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados	1	3,295,996,299	3,136,870,509	2,045,210,032
Total de activos		\$ 4,430,101,578	\$ 4,136,251,264	\$ 3,172,312,758
<hr/>				
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar		\$ 8,607,344	\$ 4,221,304	\$ 6,846,466
Cuentas por pagar a proyectos		155,715,899	111,721,440	9,061,235
Préstamos bancarios		\$ 981,862,807	766,061,320	933,885,460
Total de pasivos		\$ 1,146,186,050	\$ 882,004,064	\$ 949,793,161

c) Administración del riesgo de liquidez

Tras la disolución del Fideicomiso 3518, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso 3518, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso 3518.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de posición financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso 3518 está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores, cuyos vencimientos son en plazos menores a 3 meses, y administración de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso 3518 requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

d) Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso 3518. El Fideicomiso 3518 ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso tiene financiamientos y por las variaciones en la tasa de interés de mercado que afectan el valor de la deuda contratada.

e) Valor razonable de los instrumentos financieros

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de posición financiera

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. "Valor razonable" se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

La Administración del Fideicomiso 3518 considera que los valores en libros de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a cuentas por cobrar y por pagar a sociedades promovidas, cuentas por pagar y préstamos bancarios se aproximan a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

9. Préstamos bancarios

	2024	2023	2022
Crédito simple con Actinver, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver con vencimiento en octubre de 2025 que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIE más 3.05 puntos	\$ 204,800,000	\$ 204,800,000	\$ 282,000,000
Crédito simple con Arrendadora Actinver, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver con vencimiento en octubre de 2023; que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIE más 5.00 puntos.		-	45,000,000
Crédito sindicado con el Banco Ve por Más, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Ve por Más con vencimiento en mayo de 2028; que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIE más 9.177 puntos.	226,946,540	155,020,439	202,295,153
Crédito sindicado con el Banco Sabadell, S.A., Institución de banca múltiple con vencimiento en mayo de 2028; que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIE más 9.177 puntos.	129,693,674	88,583,109	115,597,230

	2024	2023	2022
Crédito sindicado con el Banco Actinver, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver con vencimiento en mayo de 2028; que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE más 9.177 puntos.	324,222,592	221,457,771	288,993,076
Crédito sindicado con el Banco Actinver, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver con vencimiento en mayo de 2028; que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE más 9.177 puntos	96,200,000	96,200,000	-
Total de préstamos bancarios	<u>\$ 981,862,806</u>	<u>\$ 766,061,320</u>	<u>\$ 933,885,460</u>
Porción corriente	<u>\$ 204,800,000</u>	<u>\$ 204,800,000</u>	<u>\$ 327,000,000</u>
Porción no corriente	<u>\$ 777,062,807</u>	<u>\$ 561,261,320</u>	<u>\$ 606,885,460</u>

El plazo máximo para el pago de cada disposición del crédito no excederá del plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de cada disposición del crédito.

Obligaciones de dar y hacer

Entregar los estados financieros trimestrales del fideicomiso dentro de los 45 días naturales al fin del trimestre que corresponda y los estados financieros dictaminados y sus notas dentro de los 120 días naturales posteriores al cierre del ejercicio.

Cumplir con todas las leyes y reglamentos y disposiciones que les sean aplicables.

Mantener los libros y registros de contabilidad al corriente y adecuados, en los que se hagan los asientos completos de conformidad con las NIF o NIIF y aplicadas consistentemente y cumplan con todos los requisitos legales en todas las operaciones relacionadas con sus Negocios y actividades.

Extinguir o modificar el fideicomiso, sin la previa autorización expresa y por escrito del acreditante.

Utilizar recursos de procedencia ilícita para el cumplimiento de sus obligaciones de pago establecidas en el contrato.

Iniciar y realizar actividades o actos incongruentes o contrarios a lo establecido en el Fideicomiso.

No solicitar, contratar, asumir, crear, incurrir, permitir o adquirir cualquier deuda o pasivo adicional al que representa la suscripción del contrato instrumento si el índice de apalancamiento es o resulta como consecuencia de dicha Deuda mayor a 2 en el entendido que en cualquier caso la acreditada deberá cumplir con sus políticas de apalancamiento, sin exceder dicho índice de apalancamiento.

Cambios en los pasivos que surgen de actividades de financiamiento

Concepto	Al 1 de enero de 2024	Flujos de efectivo	Intereses devengados	Intereses pagados	Cambios en el valor razonable	Al 31 de diciembre de 2024
Préstamos bancarios	\$ 766,061,320	\$ 208,349,087	\$ 123,934,430	\$ (116,482,030)	\$	\$ 981,862,807
Total de pasivos por actividades de financiamiento	\$ 766,061,320	\$ 208,349,087	\$ 123,934,430	\$ (116,482,030)	\$	\$ 981,862,807

Concepto	Al 1 de enero de 2023	Flujos de efectivo	Intereses devengados	Intereses pagados	Cambios en el valor razonable	Al 31 de diciembre de 2023
Préstamos bancarios	\$ 933,885,460	\$ (167,824,140)	\$ 131,415,455	\$ (131,415,455)	\$	- \$ 766,061,320
Total de pasivos por actividades de financiamiento	\$ 933,885,460	\$ (167,824,140)	\$ 131,415,455	\$ (131,415,455)	\$	- \$ 766,061,320

Concepto	Al 1 de enero de 2022	Flujos de efectivo	Intereses devengados	Intereses pagados	Cambios en el valor razonable	Al 31 de diciembre de 2022
Préstamos bancarios	\$ 514,000,000	\$ 419,885,460	\$ 79,235,213	\$ (79,235,213)	\$	- \$ 933,885,460
Total de pasivos por actividades de financiamiento	\$ 514,000,000	\$ 419,885,460	\$ 79,235,213	\$ (79,235,213)	\$	- \$ 933,885,460

10. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el patrimonio se integra como sigue:

- El 8 de octubre de 2018 se llevó a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles bajo la clave de pizarra "FORTMCK 18" por un monto máximo de \$2,080,000,000 a través de la emisión de Certificados Bursátiles. El 10 de octubre de 2018, se llevó a cabo la emisión inicial por un importe de \$416,000,000 mediante la emisión de 4,160,000 títulos con valor nominal de \$100 pesos por cada Certificado.
- El 12 de agosto de 2019 se llevó a cabo la primera emisión adicional por un monto de \$349,999,802 mediante la emisión de 6,999,996 Certificados Bursátiles.
- El 17 de diciembre de 2019 se celebra un convenio modificatorio del contrato de Fideicomiso para entre otras cosas, ampliar el monto máximo de la emisión en \$1,700,000,000, y el 23 de diciembre de 2019 se realizó una primera ampliación por \$222,827,679 más una prima de \$199,932,429, mediante la emisión de 3,246,324 Certificados Bursátiles.
- El 28 de mayo de 2020 se llevó a cabo la segunda emisión adicional por un monto de \$269,999,748 mediante la emisión de 10,799,990 Certificados Bursátiles.

24.

- e) El 28 de enero de 2021, se llevó a cabo la tercera emisión adicional por un monto de \$529,999,876 mediante la emisión de 42,399,990 Certificados Bursátiles.
- f) El 14 de junio de 2021, se llevó a cabo la cuarta emisión adicional por un monto de \$379,999,950 mediante la emisión de 60,799,992 Certificados Bursátiles.
- g) El 15 de diciembre de 2021, se llevó a cabo la quinta emisión adicional por un monto de \$349,999,971 mediante la emisión de 111,999,991 Certificados Bursátiles.
- h) El 5 de abril de 2022, se llevó a cabo la sexta emisión adicional por un monto de \$166,240,445 mediante la emisión de 106,393,894 Certificados Bursátiles.

11. Gastos por naturaleza

	2024	2023	2022
<i>Gastos de administración y otros</i>			
Comisiones por administración y gerencia de proyecto	\$ 35,630,612	\$ 43,518,736	\$ 41,609,713
Honorarios personas morales	5,109,900	10,039,769	29,838,614
Honorarios personas físicas	124,614	152,306	159,493
Amortización de seguros	179,027	602,733	615,515
Otros	88,559	143,719	30,906
	<u>\$ 41,132,712</u>	<u>\$ 54,457,263</u>	<u>\$ 72,254,241</u>

12. Impuestos a la utilidad

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

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

Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2024, 2023 y 2022 fue el 30%.

13. Eventos subsecuentes

Posterior al periodo cubierto en este reporte, el Fideicomiso no ha publicado eventos relevantes.

Valuador independiente



Reporte de Valuación Independiente

Diciembre 31, 2024

FORTMCK18

CONTENIDO

INFORMACIÓN GENERAL.....	2
METODOLOGÍA DE VALUACIÓN.....	4
LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS	6
CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES.....	7
INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES.....	8
INVERSIONES TEMPORALES	11
VALUACIÓN AL 31.12.2024.....	12
GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO.....	13
GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO.....	14
GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES.....	15
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO.....	16
RESOLUCIÓN DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS.....	17
AVISO DE RESPONSABILIDAD	18

INFORMACIÓN GENERAL

Antecedentes

Fortem Capital es una empresa administradora de fondos privados y públicos. Su objetivo es desarrollar programas de inversión inmobiliaria en México de forma integral, generando valor y fortaleciendo la relación con los inversionistas al otorgar servicios de calidad con resultados rentables.

Los Certificados fueron emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3518 el 3 de octubre de 2018.

El CKD tiene un monto total autorizado de MXN 5,000 millones, con una clave de pizarra de "FORTMCK18" y un precio inicial de MXN 100 por certificado. La primera emisión se realizó el 10 de octubre de 2018 al amparo de ese programa por MXN 2,080 millones, con una aportación inicial de MXN 416 millones y posteriormente se realizó una ampliación de la emisión alcanzando los MXN 2,705 millones.

A continuación se mencionan los eventos relevantes realizados al 31 de diciembre de 2024:

- El 12 de agosto de 2019 se realizó la Primera Llamada de Capital por MXN \$349,999,800 representados por 6,999,996 títulos a un precio de MXN \$50.00
- El 23 de diciembre de 2019 se realizó una Ampliación de la Emisión por MXN \$242,760,109 (incluyen prima por entrada tardía) representados por 3,246,324 títulos a un precio de MXN \$68.64 y una prima por certificado de MXN \$6.14 dando un precio total de MXN \$74.78 por certificado
- El 28 de mayo de 2020 se realizó la Segunda Llamada de Capital por MXN \$269,999,750 representados por 10,799,990 títulos a un precio de MXN \$25 por certificado
- El 6 de enero de 2021 se realizó la Tercera Llamada de Capital por MXN \$529,999,875.5 representados por 42,399,990 títulos a un precio de MXN \$12.50 por certificado
- El 14 de julio de 2021 se realizó la Cuarta Llamada de Capital por MXN \$379,999,950 representados por 60,799,992 títulos a un precio de MXN \$6.25 por certificado
- El 15 de diciembre de 2021 se realizó la Quinta Llamada de Capital por MXN \$349,999,971.91 representados por 111,999,991 títulos a un precio de MXN \$3.1250 por certificado
- El 5 de abril de 2022 se realizó la Sexta Llamada de Capital por MXN \$166,240,445.34 representados por 106,393,885 títulos a un precio de MXN \$1.5625 por certificado

Propósito

Realizar inversiones en activos inmobiliarios comerciales, a lo largo del territorio nacional, así como en el desarrollo de proyectos de uso mixto conforme a los lineamientos de inversión.

Estrategia

Invertir durante el Periodo de Inversión en propiedades, para desarrollar proyectos inmobiliarios con uso comercial, industrial, oficinas, habitacional y hoteles, con el fin de estabilizarlos y posteriormente desinvertirlos. Las Inversiones deberán tener montos de inversión entre MXN \$100 y \$500 millones , con un rango de tamaño entre 3,000 m² y 60,000 m², logrando una rápida ejecución, estabilización y salida.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de las inversiones del Fideicomiso. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo, se analizará si son relevantes para el propósito de este reporte.

El valor obtenido en este reporte se basó en información provista por el cliente y otras fuentes. Se asume que dicha información es exacta y completa.

Sin embargo, Quantit no ha auditado dicha información por su exactitud e integridad. Es importante hacer notar que la estimación de valor presentada es un valor razonable de mercado y puede ser considerado como un valor final de los activos y del Fideicomiso.

Nuestro objetivo es proveer un enfoque global orientado a la valuación de instrumentos financieros, activos y pasivos. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos métodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación.

Las metodologías de valuación bajo IFRS como la valuación por el enfoque de costos, de mercado y de ingresos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Enfoque de Costos

La valuación se basa en el principio de substitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor nuevo de reposición de las construcciones y el valor de mercado del terreno, descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia.

Enfoque de Mercado

Considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.

Enfoque de Ingresos

El valor se estima con base a la capacidad de generación de ingresos de la propiedad. Existen tres metodologías, la capitalización directa, el flujo de efectivo descontado y el enfoque residual.

Método de Capitalización Directa

Convierte el Ingreso Neto de Operación en un indicador de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multi-usuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y así poder obtener de esta forma un indicador de valor.

Método de Flujo de Efectivo Descontado

Ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia derivada de la venta hipotética del inmueble al final de la proyección de flujos del proyecto o cuando el fideicomiso llegue a su término.

La valuación financiera utilizará el enfoque de ingresos si los Activos Inmobiliarios son propiedades estabilizadas (inmuebles cuya construcción ha sido terminada y se encuentren en operación con niveles de ocupación iguales o superiores al 80%). La valuación resultante de los activos inmobiliarios tomará en cuenta el valor de mercado obtenido por el Perito Valuador Inmobiliario y ponderará dicho valor con el valor obtenido por flujos descontados.

Enfoque Residual

Considera que la propiedad se desarrolla con base a su mayor y mejor uso. Se descuentan todos los gastos de operación y retornos atribuidos a otros agentes de producción, de tal manera que, al obtener un ingreso neto asociado con el terreno, se capitaliza para obtener un estimado del valor de la tierra.

LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS

De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación.

Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del Ejercicio:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al Aviso de Limitación y Responsabilidad
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a las páginas 4 y 5 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a la página 8 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el Reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico.
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a las páginas 7, 8, 9 y 10 del presente reporte
Fecha del reporte:	31 de diciembre de 2024

Quantit confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC").

CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación en la valuación debida a factores tales como la inversión realizada en capital, distribuciones de capital, la inversión realizada en deuda y cambios en valor razonable:

Cambios en Valor Razonable 3T2024 vs 4T2024
(Cifras en MXN)



En la siguiente tabla se muestra el glosario, en donde se explica cada concepto de la gráfica superior:

Concepto	Explicación
Monto Invertido en Capital	Al 31 de diciembre de 2024 se invirtió un monto adicional en los proyectos 5, 6, 8 y 11.
Monto Devoluciones de Capital al CKD	Corresponden a las devoluciones de capital por parte del proyecto 12, el cual recibió el ultimo pago de la desinversión del proyecto.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto 8, así como a la devolución de la inversión en deuda de los Proyectos 10 y 12.
Cambios en Valor Razonable	Corresponde al diferencial de la valuación realizada por la Metodología de Valuación de Ingresos del 3T2024 al 4T2024, de los proyectos 1, 2, 3, 7, 8, 12 y 13 ¹

¹ El proyecto 7, a la fecha de valuación, realizó un pago de dividendos por MXN \$76 millones.

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso Irrevocable número 3518 ha realizado trece inversiones en activos inmobiliarios².

Inversiones	Metodología de Valuación	Inversión Realizada en Capital al 31-dic-24	Devoluciones de Capital al CKD al 31-dic-24	Inversión Realizada en Acciones al 31-dic-24	Inversión Realizada en Deuda al 31-dic-24	Inversión Realizada Total al 31-dic-24	Cambios en Valor Razonable al 31-dic-24	Valor Razonable de las Inversiones al 31-dic-24
Proyecto 1	Ingresos	\$154,509,000	\$0	N/A	\$110,960,762	\$265,469,762	(\$59,681,864)	\$205,787,897
Proyecto 2	Ingresos	\$272,971,689	\$0	N/A	\$318,315,530	\$591,287,219	\$980,437,288	\$1,571,724,507
Proyecto 3	Ingresos	\$137,357,371	\$0	N/A	\$116,410,748	\$253,768,119	(\$57,571,185)	\$196,196,934
Proyecto 4	Costos	\$139,941,192	\$0	N/A	\$155,678,819	\$295,620,011	\$0	\$295,620,011
Proyecto 5	Costos	\$329,286,764	\$0	N/A	\$233,792,903	\$563,079,667	\$4,605,960	\$567,685,627
Proyecto 6	Costos	\$35,122,163	\$0	N/A	\$0	\$35,122,163	\$0	\$35,122,163
Proyecto 7	Ingresos	\$120,000,000	\$0	N/A	\$0	\$120,000,000	\$31,791,114	\$151,791,114
Proyecto 8	Mercado	\$513,623,261	\$0	N/A	\$413,207,332	\$926,830,593	\$336,759,102	\$1,263,589,695
Proyecto 9	Costos	\$5,276,353	\$0	N/A	\$0	\$5,276,353	\$0	\$5,276,353
Proyecto 10	Costos	\$95,385,217	\$0	N/A	\$90,654,887	\$186,040,104	\$0	\$186,040,104
Proyecto 11	Costos	\$281,959,329	\$0	\$7,077,088	\$169,169,637	\$458,206,055	\$0	\$458,206,055
Proyecto 12	Ingresos	\$78,106,858	(\$78,106,858)	N/A	\$0	\$0	\$0	\$0
Proyecto 13	Ingresos	\$45,460,697	\$0	N/A	\$0	\$45,460,697	\$41,685,761	\$87,146,458
Total (Cifras en MXN)		\$2,088,999,893	(\$78,106,858)	\$7,077,088	\$1,728,190,618	\$3,746,160,741	\$1,278,026,176	\$5,024,186,917

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto 1 mantiene una ocupación física del inmueble del 85%. La inversión realizada del proyecto al corte de valuación fue de MXN \$265 millones, sin embargo, el proyecto cuenta con una oferta de venta por MXN \$209 millones a un cap rate de salida sobre los locales ocupados del 12%.

El proyecto 2 cambió su método de valuación en el 4T2023 pasando de una metodología de costos a una metodología de ingresos bajo la técnica de Flujos de Caja Descontados, esto debido a que el proyecto ya cuenta con un importante nivel de ventas y con una absorción y demanda importante para las unidades unifamiliares y multifamiliares la cual se ubica en 42% al 31 de diciembre de 2024. Así mismo, ya se encuentra en etapa importante de desarrollo. En agosto de 2024 un grupo de vecinos interpuso una demanda sobre el proyecto, lo cual suspendió temporalmente la obra. En diciembre se publicó la resolución de la audiencia, donde, se negó la suspensión definitiva a los quejoso, lo que se tradujo en la reanudación de los trabajos de construcción. Dicha suspensión no tuvo un efecto material en los ingresos de las unidades vendidas, pero si retraso la absorción esperada de las unidades por vender para los meses de septiembre, octubre y noviembre principalmente.

El proyecto 3 corresponde a una inversión inmobiliaria que se integra por dos plazas comerciales ubicadas en la Paz, Baja California. La inversión realizada del proyecto al corte de valuación fue de MXN \$254 millones. La primera plaza comercial, al 4T2024 mantuvo una tasa de ocupación física de 92%. La plaza cuenta con una oferta de venta por MXN \$163 millones a un cap rate de salida sobre los locales ocupados del 12%, dicha oferta aún no está finalizada, por lo que el monto de venta podría cambiar. Se espera que la desinversión ocurra en el 1T2025. En el caso de la segunda plaza comercial, se espera que se desinvierta en un plazo aproximado de 6 meses.

² Con relación a los proyectos, se consideró su respectivo crédito, el cual no se ve reflejado en los estados financieros del CKD.

El proyecto 4 se encuentra en una etapa de operación temprana en la cual su tasa de ocupación está por debajo del porcentaje de ocupación esperado, resultando al 4T2024 en un 50% de ocupación, lo cual muestra que sus ingresos no están estabilizados, razón por la cual se utilizó el enfoque de costos. Al corte de valuación el fondo está analizando la desinversión del proyecto, dado que no ha mostrado el desempeño que se esperaba. Bajo NIIF 13 (IFRS 13, por sus siglas en inglés), IAS 40 y IAS 16, el costo de adquisición es el método adecuado para medir el valor razonable.

El Proyecto 5 corresponde a una inversión de un proyecto inmobiliario localizado en la Paz, Baja California. Este proyecto se integra por la adquisición y operación de un Hotel de cuatro estrellas. El Hotel continúa cerrado por remodelación, por lo que se espera que la reapertura se realice en el 3T2025.

El proyecto 6 se compone de un predio, el cual no genera ingresos y está en un proceso de desinversión, por esta razón se utilizó el enfoque de costos. Bajo NIIF 13 (IFRS 13, por sus siglas en inglés), IAS 40 y IAS 16, el costo de adquisición es el método adecuado para medir el valor razonable.

El proyecto 7, el cual es un proyecto de desarrollo y venta de lotes en La Paz, Baja California, al 31 de diciembre de 2024, continúa avanzando en ventas conforme a lo planeado, a la fecha de corte de valuación, ya distribuyó MXN \$76 millones de dividendos al CKD. El valor ponderado entre ingresos y unidades vendidas se mantuvo en un 73%.

El proyecto 8 tuvo una inversión adicional en deuda por MXN \$194 millones al corte de valuación. Así mismo se actualizó el valor del avalúo, donde el terreno de estudio pasó de 24% a 91%, lo cual representó un rendimiento adicional de MXN \$314 millones. Se tuvo un avance en la urbanización de las naves A, B, C y D, se terminaron los trabajos de terracería en la plataforma de andenes, se continúan las obras de pavimento hidráulico para la construcción de accesos y se obtuvo un resolutivo de por 6,000 kvas adicionales por parte de CFE. El cambio en el valor razonable de MXN \$314 millones se llevó a cabo de forma proporcional, tomando en cuenta que el avalúo solo se aplicó sobre 474,908 m² de un total de 523,000 m², lo cual representa el 91% del total del terreno. El área de estudio se dividió en dos partes; Polígono 1 integrado por 12 parcelas (200,269 m²) a un precio de \$1,967 \$/m² y el Polígono 2 integrado por 32 parcelas (273,640 m²) a un precio de \$1,375 \$/m². La parte remanente del terreno se valió conforme a su valor a costos.

El proyecto 9 no tiene un proyecto definido, por esta razón se utilizó el enfoque de costos. Bajo NIIF 13 (IFRS 13, por sus siglas en inglés), IAS 40 y IAS 16, el costo de adquisición es el método adecuado para medir el valor razonable.

El proyecto 10 se encuentra en una etapa de operación y comercialización temprana, en el cual las preventas van en línea con lo presupuestado, sin embargo, sus ingresos aún no están estabilizados, razón por la que se utilizó el enfoque de costos. Bajo NIIF 13 (IFRS 13, por sus siglas en inglés), IAS 40 y IAS 16, el costo de adquisición es el método adecuado para medir el valor razonable. En el 4T2024 se recibió una oferta para la venta de un local comercial dentro de la plaza rentado por Soriana por MXN \$30 millones.

El proyecto 11 corresponde a una inversión de un proyecto inmobiliario localizado en la San José del Cabo, Baja California que considera la adquisición y operación de un Hotel de cuatro estrellas. Al 31 de diciembre de 2024, el hotel cuenta con un avance de obra del 100% y se espera que empiece a operar en el 1T2025.

Respecto al proyecto 12, Quantit cambió de metodología de valuación en el 1T2023, pasando de un Enfoque de Costos a un Enfoque de Ingresos. La inversión realizada al corte de valuación fue de MXN \$78 millones. Al 4T2024 se desinvirtió el proyecto por un monto de MXN \$110 millones a un cap rate de salida del 12%. Esto representó un flujo de caja neto de MXN \$37.7 millones, un rendimiento del 13.10% sobre el proyecto con un MOIC de 1.46x.

El proyecto 13 ya cuenta con un avance comercial importante y por arriba de lo presupuestado, por lo que, en el 2T2023 cambió su metodología de valuación, pasando de un Enfoque de Costos a uno de Ingresos, debido a un porcentaje ponderado del 50% de unidades vendidas e ingresos. Al 31 de diciembre de 2024, el valor ponderado entre ingresos y unidades vendidas representa un 80%.

INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 2024, se muestra el Balance General del Fideicomiso Irrevocable número 3518, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en proyectos inmobiliarios, los pasivos y el patrimonio.

Balance General al 31-dic-24 (Cifras en MXN)	
Activo	31-dic-24
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$6,728,956
Clientes	\$42,142,999
Deudores Diversos	\$269,863
Fideicomiso	\$130,689
Impuestos a Favor	\$7,536,631
Anticipo de Impuestos	\$99,487,050
Impuestos a Favor No Causados	\$17,334,615
Reservas	\$1,256,165
Pagos Anticipados	\$989,730
Activo Circulante	\$175,876,699
Cuentas por cobrar a Largo Plazo	\$458,358,595
Inversión Realizada en Deuda (Deudores Diversos a Largo Plazo)	\$569,530,678
Inversión en Acciones	\$7,077,088
Inversión Realizada en Capital	\$2,010,893,036
Cambios en Valor Razonable de Ejercicios Anteriores	\$1,231,253,916
Cambios en Valor Razonable al 2024	\$46,772,260
Total Activo Fijo	\$4,323,885,572
Total Activos	\$4,499,762,270

Pasivo		31-dic-24
Pasivo Circulante		\$170,136,071
Pasivo a Largo Plazo Créditos Bancarios		\$981,862,807
Patrimonio		31-dic-24
Patrimonio		\$3,347,763,393
Total Pasivo y Patrimonio		\$4,499,762,270

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales:

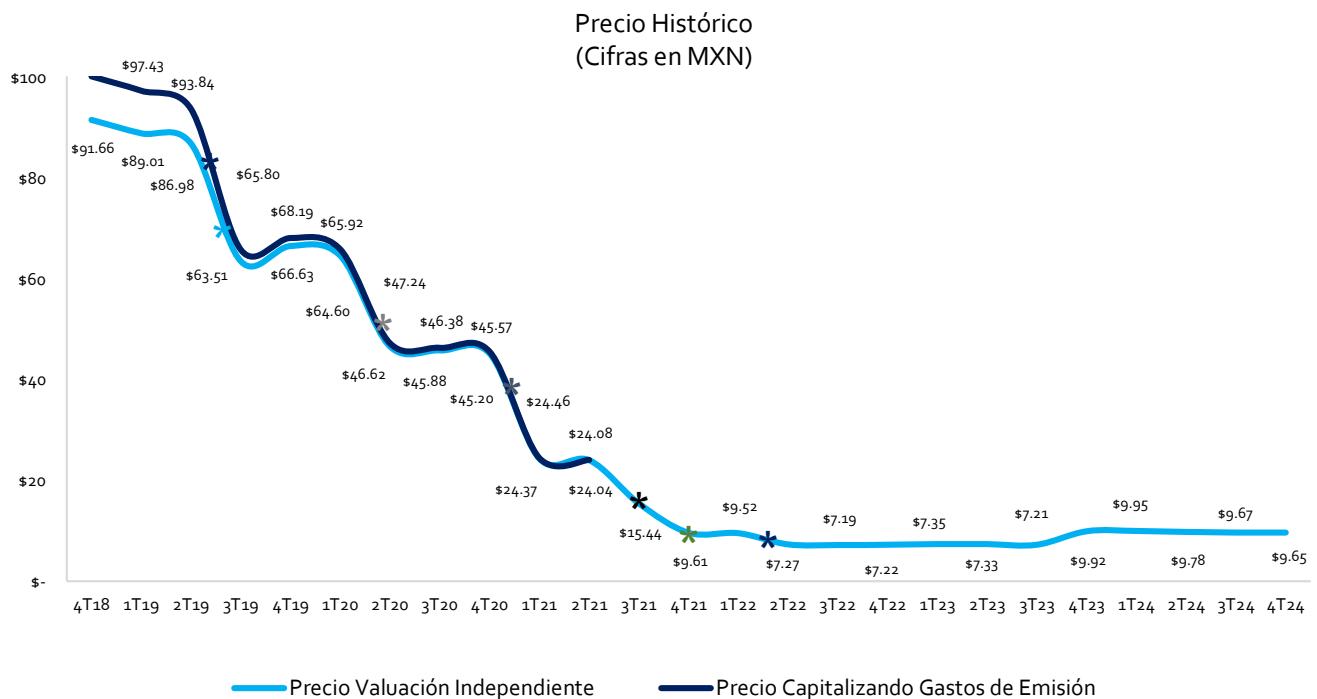
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31.12.2024				
Tipo Valor	Emisor	Serie	# de Cuenta	Monto
BI	CETES	250710	8089237	\$747,209
M	BONOS	260903	5209767	\$5,004,877
BI	CETES	250710	8326761	\$88,743
BI	CETES	250710	8089187	\$888,117
USD			5209678	\$9.60
Total (MXN)				\$6,728,956

VALUACIÓN al 31.12.2024³

Aportación Inicial	\$416,000,000
Gastos de Emisión Iniciales	(\$37,850,138)
Primera Llamada de Capital	\$349,999,800
Ampliación de la Emisión	\$242,760,109
Segunda Llamada de Capital	\$269,999,750
Tercera Llamada de Capital	\$529,999,876
Cuarta Llamada de Capital	\$379,999,950
Quinta Llamada de Capital	\$349,999,972
Sexta Llamada de Capital	\$166,240,445
Gastos de Emisión Subsecuentes	(\$1,484,550)
Resultados Acumulados Sin Valor Razonable	(\$465,525,668)
Actividades de Inversión	(\$3,746,160,741)
Saldo Inicial	(\$1,546,021,197)
Ingresos	\$17,901,333
Gastos de Administración	(\$41,044,153)
Productos Financieros	\$7,295,750
Otros Productos	(\$88,559)
Gastos Financieros	(\$114,466,699)
Subtotal	(\$130,402,327)
Saldo Final al 31-dic-2024	(\$1,676,423,524)
Monto Total Invertido en las Inversiones al 31-dic-2024	\$3,739,083,654
Inversión en Acciones	\$7,077,088
Cambios en Valor Razonable Acumulados	\$1,231,253,916
Cambios en Valor Razonable al 31-dic-2024	\$46,772,260
Valor Razonable de las Inversiones al 31-dic-2024	\$5,024,186,917
Patrimonio del Fideicomiso	\$3,347,763,393
Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	346,800,168
Valor Final de los Certificados	\$9,653,292

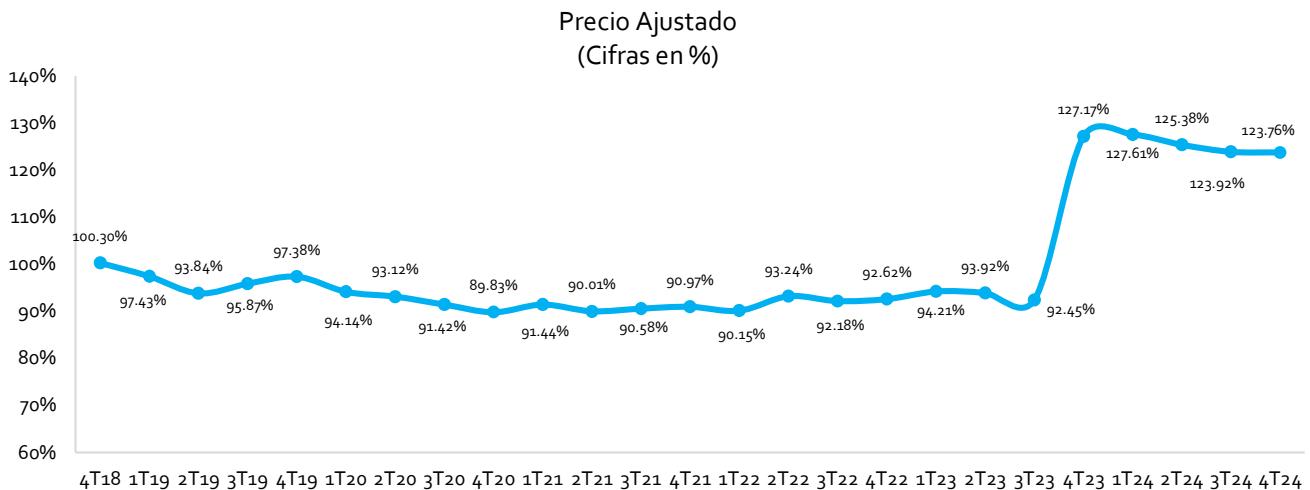
³ Cifras en MXN.

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO



- * En el tercer trimestre de 2019 se realizó la primera llamada de capital por MXN \$349.9 millones. Se emitieron 6,999,996 certificados adicionales a un precio de MXN \$50.
- * En el cuarto trimestre de 2019 se realizó una ampliación de la emisión por MXN \$242.7 millones (incluye prima por entrada tardía). Se emitieron 3,246,324 certificados adicionales a un precio de MXN \$74.78.
- * En el segundo trimestre de 2020 se realizó la segunda llamada de capital por MXN \$269.9 millones. Se emitieron 10,799,990 certificados adicionales a un precio de MXN \$25.
- * En el primer trimestre de 2021 se realizó la tercera llamada de capital por MXN \$529.9 millones. Se emitieron 42,999,990 certificados adicionales a un precio de MXN \$12.50.
- * En el tercer trimestre 2021 se realizó la cuarta llamada de capital por MXN \$379,999,950 representados por 60,799,992 títulos adicionales a un precio de MXN \$6.25 por certificado
- * En el cuarto trimestre 2021 se realizó la quinta llamada de capital por MXN \$349,999,971 representados por 111,999,991 títulos adicionales a un precio de MXN \$3.1250 por certificado.
- * En el segundo trimestre 2022 se realizó la sexta llamada de capital por MXN \$166,240,445.34, representados por 106,393,885 títulos adicionales a un precio de MXN \$1.5625 por certificado, dando un total de 346,800,168 certificados en circulación.

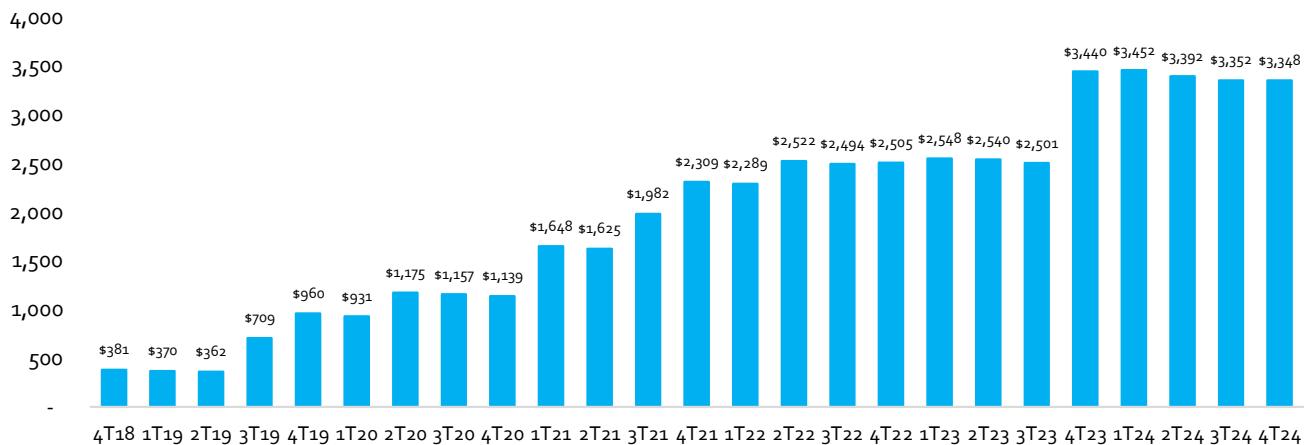
GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO



El desempeño del precio de "FORTMCK" se calculó con base al precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal inicial se ajustó con relación a la primera llamada de capital realizada al 3T2019, la ampliación de la emisión realizada al 4T2019, la segunda llamada de capital realizada al 2T2020, la tercera llamada de capital realizada al 1T2021, la cuarta llamada de capital realizada al 3T2021, la quinta llamada de capital realizada al 4T2021, la sexta llamada de capital realizada al 2T2022 y al nuevo número de títulos.

GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES

Activos Netos Atribuibles a los Tenedores
(Cifras en millones de MXN)



El desempeño de “FORTMCK18” se podrá ver en la rentabilidad del patrimonio durante la vida del instrumento.

- En el 3T2019, el patrimonio aumentó debido a la primera llamada de capital, mientras que en el 4T219 aumentó principalmente por la ampliación de la emisión.
- En el 1T2020, el patrimonio disminuyó por el resultado del ejercicio mientras que en el 2T2020 el patrimonio aumentó por la realización de la segunda llamada de capital.
- En el 3T2020 y 4T2020 el patrimonio disminuyó por el resultado negativo del ejercicio. En el 1T2021 el patrimonio aumentó debido a la tercera llamada de capital.
- En el 2T2021, el patrimonio disminuyó debido al resultado del periodo actual. En el 3T2021 el patrimonio aumentó debido a la emisión de la cuarta llamada de capital.
- En el 4T2021, el patrimonio aumentó debido a la emisión de la quinta llamada de capital. En el 1T2022 el patrimonio disminuyó debido al resultado del ejercicio.
- En el 2T2022, el patrimonio se incrementó debido a la emisión de la sexta llamada de capital, así como por el resultado del ejercicio.
- En el 3T2022, el patrimonio disminuyó como resultado de un incremento en las pérdidas acumuladas del ejercicio.
- En el 4T2022, el patrimonio tuvo un incremento generado principalmente por la inversión en capital adicional en los proyectos para el trimestre, dicho efecto fue reducido por la disminución en el valor razonable de los proyectos valuados por el enfoque de ingresos.

- Al 1T2023, el incremento se debió principalmente por los cambios a valor razonables de los Proyectos 1 y 12, los cuales cambiaron de metodología en este trimestre.
- Al 2T2023, la disminución se debió a los cambios en valor razonable de los proyectos 7 y 12, los cuales tuvieron un ajuste hacia la baja dado un cambio en los flujos esperados respectivamente.
- Al 3T2023, la disminución se debió a los cambios en valor razonable de los proyectos 1, 7 y 12, los cuales tuvieron un ajuste hacia la baja dado un cambio en los flujos esperados de cada proyecto.
- Al 4T2023, el incremento se derivó del cambio en la metodología de valuación de los proyectos; 2 y 8, los cuales representaron un incremento importante.
- En el 1T2024, el incremento se derivó principalmente por los cambios a Valor Razonable de los Proyectos.
- En el 2T2024, el decremento se derivó principalmente por los cambios a Valor Razonable de los Proyectos.
- En el 3T2024, el decremento se derivó principalmente por los cambios a Valor Razonable de los Proyectos.
- En el 4T2024, el decremento se derivó principalmente por los resultados del ejercicio del CKD.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO

El objetivo es identificar la exposición del precio de los certificados a variables que pueden influir en el valor del portafolio.

En la siguiente tabla⁴, se muestra el análisis de sensibilidad:

Concepto	Δ%	Valor del Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base	-	\$5,024,186,917	\$9.65
Escenario 1	↑ 5%	\$5,275,396,263	\$10.14
	↓ -5%	\$4,772,977,571	\$9.17
Escenario 2	↑ 10%	\$5,526,605,609	\$10.62
	↓ -10%	\$4,521,768,225	\$8.69
Escenario 3	↑ 15%	\$5,777,814,955	\$11.10
	↓ -15%	\$4,270,558,879	\$8.21

⁴ Cifras en MXN

RESOLUCIÓN DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-ínciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2⁴ y N Bis 5⁵ se menciona lo siguiente:

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

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso 3518 desde el año 2018
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standards Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros)
- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics), Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación

En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valuar las inversiones que realizan los CKDes y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo

⁴ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

⁵ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

AVISO DE RESPONSABILIDAD

El presente documento es de carácter exclusivamente informativo y contiene una opinión de Quantit, S.A. de C.V., que ha sido elaborada conforme a sus mejores esfuerzos con base en su experiencia profesional, en criterios técnicos y en datos del dominio público. Esta opinión no implica la prestación de servicio alguno de asesoría, y no formula recomendación para que se invierta en o se celebren operaciones con los valores, títulos y/o documentos a que la misma se refiere. En virtud de la naturaleza del contenido de esta opinión, Quantit, S.A. de C.V., podría modificar su opinión por cualquier causa superveniente a la fecha de emisión de la opinión. En virtud de lo anterior, Quantit, S.A. de C.V. no asume responsabilidad alguna por las variaciones que en dicha opinión pudieran ocasionar cambios en las condiciones del mercado posteriores a la emisión de la opinión.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento las conclusiones u opiniones expresadas en este documento, ya sea por el cambio de las condiciones que prevalezcan en el mercado de valores, por cambios en la información considerada para la elaboración de este reporte, por la aparición de información a la que no haya tenido acceso al formular sus opiniones y conclusiones y, en general, por cualquier causa superveniente.

Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones

2 de mayo de 2025

Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
Montes Urales 530, Lomas de Chapultepec, I Sección,
C. P. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo de la Compañía y apoderado legal de Mancera, S.C., otorgo mi consentimiento para que Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria), incluya en el reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y I respectivamente, así como, el artículo 36, fracción I, inciso c) de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que, al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

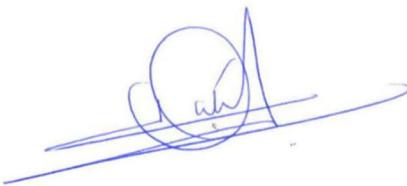


C.P.C. Sergio Raúl Betancourt Gómez
Socio y Representante Legal
Mancera, S.C.
Integrante de Ernst & Young Global Limited

2 de mayo de 2025

Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
Montes Urales 530, Lomas de Chapultepec, I Sección,
C. P. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo de la Compañía y apoderado legal de Mancera, S.C., otorgo mi consentimiento para que Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria), incluya en el reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y I respectivamente, así como, el artículo 36, fracción I, inciso c) de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emiti correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023 y 2022. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.



C.P.C. José Andrés Marín Valverde
Socio y Representante Legal
Mancera, S.C.
Integrante de Ernst & Young Global Limited

Ciudad de México, a 15 de abril de 2025.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
Ciudad de México, México, 01020

Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

Bvd. Manuel Ávila Camacho 36 Int 2201,
Lomas de Chapultepec,
Ciudad de México, México, 11000

Ref. FID 3518 (FORTMCK 18) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable No. 3518, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos”.

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” manifestamos:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3518 (FORTMCK 18).

Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

Maria Elena Martinez Camarillo
Delegado Fiduciario



Construyendo un mejor
entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B Tel: +55 5283 1300
Antara Polanco Fax: +55 5283 1392
11520 Mexico ey.com/mx

Manifestación del Auditor Externo Independiente de acuerdo con el artículo 37 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (CUAE o Disposiciones).

2 de mayo de 2025

Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Comité Técnico

Asunto: Declaraciones de conformidad con el artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

Para los efectos de lo previsto en el artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas se hayan modificado de tiempo en tiempo (en adelante la "CUAE" o las "Disposiciones"), en mi carácter de Auditor Externo Independiente de Fideicomiso Irrevocable No. 3518, (el "Fideicomiso") de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, y apoderado legal de Mancera, S.C. (el "Despacho"), manifiesto bajo protesta de decir verdad de acuerdo con lo estipulado en dicho artículo, lo siguiente:

- I. Que cumple con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Así mismo, que soy Contador Público con certificación No. 13332 vigente emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y socio del Despacho Mancera, S.C., contratado para la prestación profesional de servicios de auditoría externa yuento con registro vigente número 17334, expedido el 21 de enero de 2014, por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria y que el Despacho, al que represento cuenta con registro vigente número 01555, expedido el 8 de junio de 1993, por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria.

- II. Que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Asimismo, otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que ésta requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluya la auditoría de los estados financieros básicos del Fideicomiso.

Por último, informo que, la auditoría a la que se hace referencia en el primer párrafo de este documento corresponde al primer año que he estado a cargo de la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso y que Mancera, S.C. ha prestado durante cuatro años servicios de auditoría externa a el Fideicomiso, a la fecha de emisión de los estados financieros auditados correspondientes al 31 de diciembre de 2024.

Suscribe



C.P.C. Sergio Raúl Betancourt Gómez
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.