

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual: Anexo N Bis 2

Oferta pública restringida: No

Tipo de instrumento: Fideicomisos

Emisora extranjera: No

Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:

Número de fideicomiso: 3518

El Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3518 fue firmado el 3 de octubre de 2018, y su primer convenio modificatorio celebrado con fecha 17 de diciembre de 2019, así como su segundo convenio modificatorio celebrado con fecha 13 de 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.

A la fecha este fideicomiso no cuenta con una garantía real o aval.

En su caso, detallar la dependencia parcial o total: No

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

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 cesionarios 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.

Las características y requisitos que deben cumplir dichas inversiones para formar parte del Patrimonio se establecen en el contrato del Fideicomiso y se describen en la cláusula VI: Inversiones.

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 generarlo 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. En cuanto a los 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. En cuanto a los derechos económicos de los Tenedores, 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 Paseo de la Reforma No, 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra entrega del Título.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

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

Depositario:

S. D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V

Régimen fiscal:

RÉGIMEN GENERAL DE LEY

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica.

Serie [Eje]	18
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	1,258,827,229.36
Número de valores	25,206,310
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Institucional de Valores
Plazo	10 años
Fecha de vencimiento	2028-10-10
En su caso, número de series en que se divide la emisión	No aplica
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera emisión
Observaciones	

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 2022.

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción de los valores 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 el presente Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Periodo que se presenta:

01-01-2022 AL 31-12-2022

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:.....	16
Factores de riesgo:.....	25
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	55
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	55
Destino de los fondos, en su caso:	56
Documentos de carácter público:.....	56
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	57
Patrimonio del fideicomiso:	57
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:.....	58
Contratos y acuerdos:.....	63
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	69
Valuación:	70
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:.....	72
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	74
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	77
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	78
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	78
Actividad Principal:	78
Canales de distribución:	79
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	80
Principales clientes:.....	80
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	80

Recursos humanos:	81
Desempeño ambiental:	81
Información de mercado:	81
Estructura corporativa:	82
Descripción de los principales activos:	82
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	82
Acciones representativas del capital social:	83
Dividendos:	83
Reestructuraciones societarias, en su caso.:	84
Administradores y tenedores de los certificados:	84
Estatutos sociales y otros convenios:	92
Audidores externos de la fideicomitente:	95
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	96
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	97
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	97
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:	102
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	120
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	123
Resultados de la operación del fideicomiso:	123
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	124
Control Interno del fideicomiso:	125
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	126
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	126
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	128
Resultados de la operación de la fideicomitente:	128

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....	129
Control interno de la fideicomitente:	129
[432000-NBIS2] Anexos	134

[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 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.

“Asamblea de Tenedores”, significa una Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Aportación Inicial”, significa el monto aportado por el Fideicomitente para la constitución del Fideicomiso.

“Administrador”, significa Fortem Capital I, S.C., o cualquier otra Persona que lo sustituya en sus funciones.

“Bolsa de Valores” significa la bolsa de valores autorizada en México conforme a la LMV en la cual estén listados los Certificados Bursátiles.

“BIVA” significa la Bolsa Institucional de Valores

“Circular Única” 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.

“Certificados” o “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.

“Comisión por Administración”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.

“Comité de Inversión”, significa el Comité de Inversión el cual es un órgano auxiliar del Administrador, sus facultades se encuentran descritas en la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité Técnico” significa el Comité Técnico el cual estará integrado por hasta 21 (veintiún miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes, su integración y facultades se encuentran descritas en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“CNBV”, significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Contrato de Fideicomiso”, significa el contrato de fideicomiso irrevocable número 3518 firmado el 03 de octubre de 2018.

“Cuenta de Distribuciones”, significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con el inciso (d) de la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso.

“CUAE” significa 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, según las mismas se modifiquen periódicamente.

“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 desinversión total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Fiduciario”, significa Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

“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.

“LMV”, significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“Llamadas de Capital”, significa la solicitud que realiza el Administrador para que los Tenedores desembolsen el capital requerido.

“Monto de la Emisión Inicial” significa el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial 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” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Acta de Emisión.

“Monto Neto Destinado a Inversiones” significa, en cualquier fecha de determinación, (a) los Recursos Netos de las Emisiones más (b) los Compromisos Restantes de los Tenedores menos (c) 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 de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido declaradas como pérdida, 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 de Seguimiento 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, (a) 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 (b) 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 (i) el Monto Inicial de la Emisión (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría), y (ii) 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.

“Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)” significa las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board).

“Patrimonio del Fideicomiso”, significa durante la vigencia del Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso que se constituyó en la fecha de firma de acuerdo a la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Persona”, significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

“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 a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, según sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores.

“RUG” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 17.7 del Contrato de Fideicomiso.

SHCP” significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

“Sistema de Divulgación” significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la Bolsa de Valores.

“STIV-2” significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores 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.

“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.

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.

Antecedentes

Principales eventos relevantes

El 10 de octubre 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 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 cuatro llamadas de capital, en las siguientes fechas y montos:

Llamada de capital	Fecha	Monto (millones de pesos)
--------------------	-------	---------------------------

PRIMERA LLAMADA DE CAPITAL	12-ago-19	350.00
AMPLIACIÓN EMISIÓN INCORPORA INFONAVIT	23-dic-19	242.76
SEGUNDA LLAMADA DE CAPITAL	28-may-20	270.00
TERCERA LLAMADA DE CAPITAL	28-ene-21	530.00
CUARTA LLAMADA DE CAPITAL	14-jul-21	380.00
QUINTA LLAMADA DE CAPITAL	15-dic-21	350.00
SEXTA LLAMADA DE CAPITAL	05-abr-22	166

Al cierre del 2022 se han autorizado inversiones por \$8,329 millones de pesos, con un capital del CKD, crédito autorizado, coinversión y ventas de \$2,333, \$3,446, \$37 y \$2,513 millones de pesos, respectivamente.

El 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**; básicamente consiste en dos procesos: a. Originación de Oportunidades, b. Pre-Análisis y Filtrado Preliminares
2. **Análisis**; donde se recopila 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**; se refiere al control sobre los proyectos y administración del Fideicomiso en forma general.
2. **Desincorporación**; se buscará la desinversión 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, por los Recursos Derivados de la Emisión, y sus rendimientos.

A la fecha de cierre de este reporte se han presentado y aprobado en Comité de Inversión o Comité Técnico las siguientes oportunidades de inversión;

1. **Proyecto F3839 – Alameda Comercial Tizayuca** - En el Estado de Hidalgo en la Cd. de Tizayuca, el proyecto concluyó su etapa de desarrollo y se encuentra operando.
2. **Proyecto 1802 – Almar** - En el Estado de Baja California Sur, en la Cd. de La Paz, el proyecto se encuentra en una etapa de desarrollo al 88%.
3. **Proyecto F4094 – Reserva territorial en La Paz, B.C.S.** - En el Estado de Baja California Sur, en la Cd. de La Paz, el proyecto se encuentra en definición.
4. **Proyecto F4092 – Alameda Comercial Tecomán** - En el Estado de Colima en la Cd. de Tecomán, el proyecto concluyó su etapa de desarrollo y se encuentra operando.
5. **Proyecto F4093 – Alameda Comercial La Paz Sur / Plaza del Sur** - En el Estado de Baja California Sur, en la Cd. de La Paz, ambas plazas se encuentran en operación.
6. **Proyecto F4095 – Hotel Perla** - En el Estado de Baja California Sur, en la ciudad de La Paz, se encuentra en proceso de remodelación.
7. **Proyecto F4341 – Terralago** - En el Estado de México, municipio de Naucalpan, en donde a la en su momento fecha se realizó la compra de la propiedad y se encuentra en trámites para su desarrollo.
8. **Proyecto F4462 – Hotel Tropicana Inn**- En el Estado de Baja California Sur, en San José del Cabo, Los Cabos, se encuentra en proceso de remodelación.

9. **Proyecto F4495 – Cititower** – En el Estado de Jalisco, en Guadalajara se encuentra en proceso de remodelación y operación.
10. **Proyecto F4096 – Lasus** - En el Estado de México, municipio de Naucalpan, en donde a la en su momento fecha se realizó la compra de la propiedad y se encuentra en trámites para su desarrollo.
11. **Proyecto F4494 – Punto Nima** - En el Estado de Baja California Sur, en la Cd. de San José del Cabo, se encuentra en desarrollo y comercialización.
12. **Proyecto F4342 – Industrial Tepeji** - En el estado de Hidalgo, en el municipio de Tepeji del Río, se encuentra en etapa de desarrollo.
13. **Proyecto F4496 – Industrial Nuevo Laredo** - En el estado de Tamaulipas, en el municipio de Nuevo Laredo, se encuentra en etapa de desinversión.

El Administrador:

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

Fortem Capital I, S.C., es una sociedad constituida mediante escritura pública No. 82,007 de fecha 16 de enero de 2018; su constitución expresamente es para participar como Administrador del Fideicomiso y en relación con la operación descrita en el presente Reporte Anual.

Dentro de los servicios que está obligado a prestar el Administrador al Fiduciario son los siguientes:

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 Fideicomiso.

Durante el periodo comprendido del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2022, se celebró el 4 de mayo del 2022 asamblea de tenedores, cuya orden del día fue la siguiente:

I. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para llevar a cabo una modificación a los Límites de Apalancamiento del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula 4.1, inciso b), numeral xi) y demás aplicables del Fideicomiso, así como la correspondiente modificación al Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión que resulten aplicables en relación con lo anterior, entre otros. Acciones y resoluciones al respecto.

II. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para: (i) la contratación de un crédito sindicado en favor del Fideicomiso que representará más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula 4.1, inciso b), numeral i) y demás aplicables del Fideicomiso; y (ii) la formalización y el otorgamiento de una garantía por parte del Fiduciario consistente en la aportación de bienes y derechos del Patrimonio del Fideicomiso a un fideicomiso irrevocable de administración, garantía y fuente de pago con derechos de reversión, en favor de los acreedores del crédito sindicado referido en el inciso (i) anterior. Acciones y resoluciones al respecto.

III. Designación, ratificación, sustitución y/o remoción, en su caso, de los miembros propietarios y sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, por parte de los Tenedores que tenga derecho a hacerlo, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.2 y demás aplicables del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

IV. Calificación de la independencia de los miembros del Comité Técnico que, en su caso, sean designados con el carácter de Miembros Independientes del Comité Técnico y cumplan con los requisitos establecidos en el Fideicomiso, para ser considerados como Personas Independientes de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.1, 4.2 y demás aplicables del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

V. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

Dando como resultado, los siguientes acuerdos:

PRIMERO. Se aprueba llevar a cabo una modificación a los Límites de Apalancamiento del Fideicomiso, así como todos los actos necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, incluyendo sin limitar, la celebración de un convenio modificadorio al Contrato de Fideicomiso y cualesquier documentos necesarios y/o convenientes, en los términos en que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea. Para tales efectos, se autoriza e instruye al Representante Común, al Administrador y al Fiduciario, en la medida que a cada un corresponda, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, lleven a cabo y celebren cualesquier actos, trámites, gestiones, instrumentos, contratos, documentos y/o convenios que resulten necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, incluyendo sin limitar, realizar todos los trámites y obtener autorizaciones que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., Indeval y las autoridades o instancias correspondientes y, en su caso, demás modificaciones solicitadas por la CNBV, Bolsa de Valores y/o Indeval en la medida que se relacionen con la modificación planteada en la Asamblea, resulten consistentes y no impliquen una variación sustancial a las mismas, así como las demás publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso. Asimismo, se aprueba que, los efectos de la modificación a los Límites de Apalancamiento del Fideicomiso surtan efectos a partir del día de la presente Asamblea, sin que se haya celebrado el convenio modificadorio al Contrato de Fideicomiso.

SEGUNDO. Se aprueba la contratación de un crédito sindicado en favor del Fideicomiso que representará más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula 4.1, inciso b), numeral i) del Fideicomiso, así como el otorgamiento de una garantía por parte del Fiduciario consistente en la aportación de bienes y derechos del Patrimonio del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión a un fideicomiso irrevocable de administración, garantía y fuente de pago con derechos de reversión, en favor de los acreedores del referido crédito sindicado, en los términos que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea y se autoriza e instruye al Fiduciario realizar todos los actos, trámites, gestiones, instrumentos, contratos, documentos y/o convenios que resulten necesarios y/o convenientes para llevar a cabo lo anterior.

TERCERO. Se toma conocimiento de las designaciones y remoción de un miembro propietario y sus respectivos suplentes del Comité Técnico realizadas en la Asamblea por parte de un Tenedor que representa 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido que, dichas designaciones fueron realizadas con el carácter de Miembros Independientes.

CUARTO. Se califica y confirma la independencia de los miembros designados por el Tenedor con derecho a hacerlo, a que se refiere el acuerdo anterior, por cumplir con los requisitos establecidos en la LMV y el

Contrato de Fideicomiso; en el entendido que la independencia se califica respecto del Fideicomitente, los Vehículos de Inversión y del Administrador o cualquier Parte Relacionada con dichas entidades.

QUINTO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastelum, José Antonio Guerrero Luna, Mariel Martínez Chávez, César David Hernández Sánchez, María de los Ángeles Ariadna Garduño López, Alejandra Hidalgo Arzate, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y cualquier autoridad o tercero.

Información Financiera

El resultado anual que refleja el Estado de Resultados y Balance General se integra de la siguiente manera:

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

	2021	2020
2022	(reformulado)	(reformulado)

Ingresos:

Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros (Nota 6)	\$ 17,205,977	\$ 2,825,211	\$ (3,783,795)
Ingresos por intereses (Notas 2 5)	28,234,172	32,289,373	24,504,140
	<u>45,440,149</u>	<u>35,114,584</u>	<u>20,720,345</u>
Gastos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(79,235,213)	(39,773,799)	(35,960,123)
(Pérdida) utilidad cambiaria neta	(223,973)	118,820	1,642,749
Gastos de administración y otros (Nota 11)	(72,254,241)	(61,591,854)	(54,095,599)
	<u>(151,713,427)</u>	<u>(101,246,833)</u>	<u>(88,412,973)</u>
Resultado del ejercicio	\$ (106,273,278)	\$ (66,132,249)	\$ (67,692,628)

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	2021	Al 1 de enero de
	2022	(reformulado)	2021
			(reformulado)
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido (Nota 4)	\$ 83,522,552	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030
Impuesto sobre la Renta por recuperar	7,264,468	7,118,133	5,144,002
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	2,704,795	-	-

Cuentas por cobrar	2,441,754	-	5,143,780
Pagos anticipados	396,211	368,563	349,823
Total de activos corrientes	<u>96,329,780</u>	<u>215,880,873</u>	<u>90,526,635</u>

Activos no corrientes:

Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 6)	2,045,210,032	1,852,372,561	988,097,360
Cuentas por cobrar a proyectos (Nota 7)	1,041,138,420	635,178,364	451,610,564
Préstamos e intereses por cobrar a parte relacionada (Nota 5)	173,440,489	156,964,099	132,911,848
Total de activos no corrientes	<u>3,259,788,941</u>	<u>2,644,515,024</u>	<u>1,572,619,772</u>
Total de activos	<u>\$ 3,356,118,721</u>	<u>\$ 2,860,395,897</u>	<u>\$ 1,663,146,407</u>

Pasivos y patrimonio

Pasivos corrientes:

Cuentas por pagar	\$ 6,846,466	\$ 37,504	\$ 979,562
Cuentas por pagar a proyectos (Nota 7)	9,061,235	-	-
Porción corriente de los préstamos bancarios (Nota 9)	327,000,000	514,000,000	509,676,000
	<u>342,907,701</u>	<u>514,037,504</u>	<u>510,655,562</u>

Pasivos no corrientes:

Préstamos bancarios (Nota 9)	606,885,460	-	-
Total de pasivos	<u>949,793,161</u>	<u>514,037,504</u>	<u>510,655,562</u>

Patrimonio

Patrimonio contribuido (Nota 10)	2,704,999,901	2,538,759,456	1,278,759,659
Resultados acumulados	192,401,063	(126,268,814)	(58,576,186)
Resultado del ejercicio	(106,273,278)	(66,132,249)	(67,692,628)
Total de patrimonio	<u>2,406,325,560</u>	<u>2,346,358,393</u>	<u>1,152,490,845</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>\$ 3,356,118,721</u>	<u>\$ 2,860,395,897</u>	<u>\$ 1,663,146,407</u>

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:

- a) La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar: i. Cualquier operación del Fideicomiso, que pretendan realizarse cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola; ii. El destino de los recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; iii. Cualquier operación del Fideicomiso con Personas que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Administrador o del Fideicomitente o representen un Conflicto de Interés. Los Tenedores que se encuentren en alguno de los supuestos establecidos deberán

abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto y no contarán para los quórumos requeridos para la instalación y votación de la Asamblea de Tenedores.

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. El Comité Técnico tiene entre otras, las siguientes facultades:

- b) El Comité Técnico deberá reunirse para 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 independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola; ii. Cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Administrador, o que representen un Conflicto de Interés; deberá aprobarse por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.
- c) En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación se revelará al público inversionista por el Fiduciario a través de la Bolsa de Valores por medio del Sistema de Divulgación.
- d) Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa de Valores por medio del Sistema de Divulgación.

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, antes de decidir invertir en los

Certificados Bursátiles. 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 potenciales tenedores deberán basar su decisión de inversión en su propio análisis sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, derivadas de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo los beneficios de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido del presente 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 sea rentables o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los posibles tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

Los potenciales tenedores no deberán basarse en el desempeño histórico del Administrador que se describe en el presente Reporte anual para tomar su decisión de invertir o no en los Certificados Bursátiles. Toda información relativa al desempeño contenida en el presente Reporte Anual no ha sido auditada ni verificada por terceros independientes y no deberá ser considerada como representativa de los rendimientos que pudieren recibir los potenciales tenedores.

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 al momento de realizarse 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 del cada 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.

Los potenciales tenedores deberán considerar 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 presume 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 conllevan 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 a cabo 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 la implementación de las Inversiones podría retrasarse. El Fideicomiso de cada Emisión no exigirá un plazo máximo para que una Inversión aprobada por los distintos órganos en términos del mismo deba implementarse. Aunque el Administrador desee maximizar las oportunidades de inversión y darle flexibilidad al fiduciario del Fideicomiso, en caso que la implementación o cierre de dichas Inversiones tome más tiempo del esperado, el monto de Distribuciones a los Tenedores podría verse afectado negativamente. El uso del apalancamiento expone 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.

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 Periodo 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 presente 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 indemnicen 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 proporcionen 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 desarrollará 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 de las 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 coinvertir con terceros

El Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa, a través de los Vehículos de Inversión, podrá establecer la posibilidad de coinvertir 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

El Fideicomiso es de reciente creación y no cuenta con historial operativo

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 periodos 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.

La situación macroeconómica del país puede cambiar de forma negativa

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas que han ocurrido periódicamente, caracterizadas por altas tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio, altas tasas de interés, contracción significativa en la demanda del consumidor, poca disponibilidad de crédito, aumento en la tasa de desempleo y reducción en la confianza por parte de los inversionistas, entre otros. No hay certeza de que dichos eventos no vuelvan a ocurrir en el futuro y que las situaciones que se puedan derivar de estas no afecten la situación financiera de las Inversiones en Activos de Inversión o al Fideicomiso correspondiente. Cualquier recesión en la economía podría afectar adversamente los recursos financieros (incluyendo deuda y capital) disponibles para hacer o mantener Inversiones en Activos de Inversión o tener como resultado la imposibilidad de realizar pagos de principal e interés respecto de las Inversiones en Activos de Inversión, o refinanciar deuda pendiente de pago respecto de dichas Inversiones en Activos de Inversión cuando ésta sea pagadera. Cualquier recesión en la economía también podría tener un efecto adverso sobre el Valor de las Inversiones en Activos de Inversión. En tales casos de imposibilidad para realizar pagos o de un efecto adverso sobre el Valor de las Inversiones en Activos de Inversión, el Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa podría sufrir una pérdida parcial o total del capital invertido en sus Inversiones en Activos de Inversión, lo cual a su vez podría tener un efecto adverso en los rendimientos del Fideicomiso correspondiente y en las cantidades disponibles en el Fideicomiso para realizar Distribuciones respectivas. Dichos eventos podrían también restringir la habilidad de cada Fideicomiso, de enajenar o liquidar Inversiones en Activos de Inversión, conforme a las instrucciones del Administrador, en momentos oportunos o a precios favorables.

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:

El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador del Fideicomiso, en su caso, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte trimestral que deberá contener los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso. El cual deberá entregarse con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a su publicación, la cual deberá realizarse a más tardar: (1) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente; y (2) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre.

A más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico un reporte anual.

Al 31 de diciembre del 2022, la emisora no cuenta con otros valores inscritos en el RNV o listados en otros mercados.

Asimismo, se informa que el Fideicomiso ha entregado en forma completa y oportuna los Estados Financieros tanto internos como Auditados conforme la legislación mexicana y el Contrato de Fideicomiso.

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

No aplica.

Destino de los fondos, en su caso:

No Aplica.

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 del Lic. Martín Espinoza Saldívar, 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 mayor información con el Representante Común, con el Lic. César David Hernández Sánchez, e-mail: cdhernandez@monex.com.mx y/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) 5230-0296 y (55) 5230-0161.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

Durante la vigencia del Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos y pasivos (conjuntamente, el “Patrimonio del Fideicomiso”):

- 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 periodo el año 2022, el Fideicomiso realizó inversiones en valores, principalmente en reportos de papel gubernamental y papel comercial en emisiones con liquidación diaria

Auditor externo

El despacho designado para realizar la auditoria al 31 de diciembre del 2022 fue Ernst & Young Global Limited (EY) cuyo alcance será conforme lo establecido en el Contrato de Fideicomiso en su Cláusula 13.3 apartado b. el cual dice:

El Auditor Externo, “auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y deberá entregar dichos estados financieros auditados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido, que los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de la Circular Única. Los estados financieros auditados de los Vehículos de Inversión y de las Inversiones de los Vehículos de Inversión que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se reflejen de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, preparados por el Auditor Externo deberán prepararse de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y deberán cumplir con lo estipulado en la Circular Única.”

Con autorización del Comité Técnico con fecha del 15 de diciembre del 2022, se seleccionó como Auditor Externo a Ernst & Young Global Limited para el ejercicio 2022.

La información financiera presente en este reporte ha sido revisada únicamente por el Auditor Externo.

Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

No Aplica

Desempeño de los activos

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso registró una pérdida neta \$(106,273,278, derivado de los cambios en el valor razonable de activos financieros e ingresos por intereses, así como gasto por intereses y comisiones bancarias, pérdida cambiaria y gastos de administración.

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		
	2022	2021	2020
		(reformulado)	(reformulado)
Ingresos:			
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros (Nota 6)	\$ 17,205,977	\$ 2,825,211	\$ (3,783,795)
Ingresos por intereses (Notas 2 5)	<u>28,234,172</u>	<u>32,289,373</u>	<u>24,504,140</u>
	45,440,149	35,114,584	20,720,345
Gastos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(79,235,213)	(39,773,799)	(35,960,123)
(Pérdida) utilidad cambiaria neta	(223,973)	118,820	1,642,749
Gastos de administración y otros (Nota 11)	<u>(72,254,241)</u>	<u>(61,591,854)</u>	<u>(54,095,599)</u>
	<u>151,713,427</u>	<u>(101,246,833)</u>	<u>(88,412,973)</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ (106,273,278)</u>	<u>\$ (66,132,249)</u>	<u>\$ (67,692,628)</u>

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 FORTEM CKD FI ACTINVER 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 FORTEM CKD FI ACTINVER 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:

	Valor razonable / Costo	Valor razonable / Costo	Valor razonable / Costo
	2022	2021	2020
Alameda Comercial Tizayuca	\$268,562,593	\$283,674,957	\$131,414,000
Residencial Almar	\$221,108,965	\$122,441,754	\$117,786,696
Hotel de Negocios	\$34,584,655	\$33,080,080	\$26,410,080
Lomas Verdes	\$593,664,892	\$536,515,689	\$239,595,689
Alameda Comercial Tecomán	\$299,881,206	\$238,571,192	\$104,425,192
Plaza del sur	\$286,461,158	\$262,948,222	\$116,742,811
Hotel Perla. La Paz	\$439,717,965	\$290,814,589	\$145,554,589
Parque Industrial Tepeji	\$604,198,963	\$422,508,234	\$15,707,234
Proyecto Citi Tower	\$205,651,303	\$205,651,303	\$94,511,217
Hotel Tropicana	\$322,599,685	\$180,677,830	\$101,367,263
Proyecto Urbana	\$77,706,858	\$74,856,858	\$1,064,858
Proyecto Polanco	\$45,460,697	\$45,460,697	\$1,413,297
Insurgentes	\$4,684,400	\$3,570,000	\$250,000
	\$3,404,283,340	\$2,700,771,405	\$1,096,242,926

Variación en saldo y en número de activos

Al cierre del año 2022, no se presentaron, ni aprobaron ante el Comité de Inversión, Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, algún proyecto adicional.

En el 2022 se tiene un total de 13 proyectos en el portafolio. A la fecha del presente reporte no se ha realizada la venta parcial o total del portafolio.

En virtud de lo anterior no se ha realizado distribución alguna a los tenedores de los certificados bursátiles.

Dentro de las 13 propiedades que se quedan en el Fideicomiso se encuentran 8 proyectos en diferentes etapas de desarrollo, 4 en operación y 1 proyecto en revisión. Por su parte, las propiedades en desarrollo se encuentran avanzando sin retraso alguno.

	Valor razonable / Costo	Valor razonable / Costo	Valor razonable / Costo	Var.	Var.
	2022	2021	2020	2022	2021
				Vs. 2021	Vs. 2020
Alameda Comercial Tizayuca	\$268,562,593	\$283,674,957	\$131,414,000	-5%	116%
Residencial Almar	\$221,108,965	\$122,441,754	\$117,786,696	81%	4%
Hotel de Negocios	\$34,584,655	\$33,080,080	\$26,410,080	5%	25%
Lomas Verdes	\$593,664,892	\$536,515,689	\$239,595,689	11%	124%
Alameda Comercial Tecmán	\$299,881,206	\$238,571,192	\$104,425,192	26%	128%
Plaza del sur	\$286,461,158	\$262,948,222	\$116,742,811	9%	125%
Hotel Perla. La Paz	\$439,717,965	\$290,814,589	\$145,554,589	51%	100%
Parque Industrial Tepeji	\$604,198,963	\$422,508,234	\$15,707,234	43%	2590%
Proyecto Citi Tower	\$205,651,303	\$205,651,303	\$94,511,217	0%	118%
Hotel Tropicana	\$322,599,685	\$180,677,830	\$101,367,263	79%	78%
Proyecto Urbania	\$77,706,858	\$74,856,858	\$1,064,858	4%	6930%
Proyecto Polanco	\$45,460,697	\$45,460,697	\$1,413,297	0%	3117%
Insurgentes	\$4,684,400	\$3,570,000	\$250,000	31%	1328%
	\$3,404,283,340	\$2,700,771,405	\$1,096,242,926	26%	146%

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

<u>Fideicomiso</u>	Proyecto	Grupo
FORTM CKD FI 3839 AC TIZAYUCA	Tizayuca, Hidalgo	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4341 L. VERDES	Naucalpan, Edo. De México	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4093 PLAZA AC LA PAZ SUR	La Paz, B.C.S	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4092 AC TECOMAN	Tecomán, Colima	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4095 HPERLA	La Paz, B.C.S.	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4094 HDENEGOCIOS	La Paz, B.C.S.	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4342 INDUSTRIAL TEPEJI	Tepeji del Río, Hidalgo	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4096 RESIDENCIAL	Naucalpan, Edo. De México	Activo Vigente
1802 fraccionamiento Residencial La Paz	La Paz, B.C.S.	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4462 HTROPICANA	San José del Cabo, B.C.S.	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4495 CT PLAZA	Guadalajara, Jalisco	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4496 N. LAREDO	Nuevo Laredo, Tamaulipas	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4494 RESIDEN SAN JOSÉ	San José del Cabo, B.C.S.	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

A la fecha, el FI 3839, FI 4093, FI 4092, FI 4095, FI 4342, FI 4462 y FI 4496, tienen garantía hipotecaria, el primero a favor de Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, y los subsecuentes a favor del Crédito Sindicado.

Cargas y limitaciones

A la fecha existe un crédito sindicado, en el cual algunos proyectos quedaron como garantía del mismo.

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.

La valuación del Valuador Independiente, Quantit, S.A. de C.V., al 31 de diciembre del 2022 el valor del certificado bursátil es de \$7.224204, ya no se presenta el precio capitalizando gastos de emisión, debido a que el periodo de tres años ya se cumplió.

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 cesionarios autorizados.
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.
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 cesionarios 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 ha celebrado los siguientes compromisos para la administración de las operaciones del Fideicomiso, así como de los diferentes asesores, los cuales estarán vigentes durante todo el contrato de Fideicomiso.

- a. Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.: \$6,989.88 pesos + IVA de iguala mensual
- b. Quantit, S.A. de C.V. (Valuador Independiente): \$40,000 pesos + IVA por valuación de cada activo, y \$33,000 + IVA por mantenimiento trimestral por activo.
- c. Basila Abogados, S.C. (Secretario Comité Técnico): \$25,000 pesos + IVA de iguala mensual
- e. Madison Intelligence México, S. de R.L. de C.V. (Soporte de Inteligencia): \$94,500 pesos + IVA de iguala mensual.
- f. 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.
- g. Bolsa Institucional de Valores, SA de CV (Cuota de Mantenimiento): \$388,000 pesos + IVA anual.
- h. Honorarios de Miembros Independientes de Comité

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

El objetivo principal del plan de negocios del Administrador se enfoca en una estrategia de inversión diferenciada, que pretende crear un portafolio de activos en los diferentes subsectores inmobiliarios que ofrezcan oportunidades atractivas durante el Periodo de Inversión identificando, desarrollando y ejecutando transacciones que generen valor y maximización de rendimiento del fideicomiso. Se buscarán inversiones que proporcionen equilibrio y diversificación al portafolio del fideicomiso correspondiente con base en los lineamientos de Inversión.

La creación y administración adecuada del portafolio de inversión, se fundamenta en la estructura que forma parte del Administrador, a la adopción de un modelo de gestión exitoso, creación de programas de monitoreo constante y a la creación de modelo de mejora continua, basados en la experiencia de accionistas, equipo directivo y funcionarios clave, lo que permitirá identificar, entender, cuantificar, administrar, mitigar y valorar los riesgos, así como desincorporar las inversiones ordenadamente.

El Administrador realizara estudios dirigidos en cada proyecto con base en información del INEGI, estadísticas publicas económicas y demográficas de México, estudios de analistas económicos, estudios de analistas especializados, y/o de algún otro especialista, y/o realizado por el Administrador, para poder estimar

en forma inicial el tamaño del mercado al que va dirigido el proyecto, las tendencias demográficas, las tendencias socioeconómicas, las tendencias laborales, las tendencias de oferta y demanda, y potencial de crecimiento.

El portafolio de inversiones del Fideicomiso se creará a través del desarrollo y/o la adquisición de Activos de Inversión que cuenten como factor fundamental la rapidez en su ejecución, siendo esta la mayor ventaja competitiva del Administrador. El Administrador considera que las inversiones se podrán ejecutar en un plazo máximo de cinco años considerando la selección del terreno o proyecto diseño, construcción y desarrollo, comercialización, estabilización y operación. Esta ventaja competitiva del Administrador esta cimentada en los siguientes elementos:

- Identificación y análisis previo de las ubicaciones o Predios que ya cuenten con uso de suelo, permisos y normatividad correspondiente para el Proyecto. O Minimización y disciplina en tiempos de gestión pre-construcción. O Referenciarían de socios comerciales y experiencia en el sector y regiones específicas para la identificación de oportunidades.
- Estructuración de la operación. O Monto de la Inversión o Porcentaje de participación en los proyectos o Análisis de pre-comercialización durante la etapa de planeación sólidas relaciones comerciales en proyectos específicos permite contar con inquilinos o clientes definidos que en su mayoría desde el inicio del Proyecto con cartas intención o contratos de operación y/o compra.

El diseño del proyecto será conforme al plan y uso de suelo permitido para la ubicación del proyecto y/o con lineamientos que sean de fácil obtención por el organismo regulador de forma tal que se pueda optimizar el tiempo en los trámites de permisos correspondientes para obra y operación.

Valuación:

El Valuador Independiente (“Quantit Valuador Independiente”) deberá de preparar una valuación por cada Inversión que realice el Fideicomiso. Las valuaciones se realizarán de manera trimestral y cada vez que exista una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto por el cual el Fiduciario deberá informar oportunamente a los Tenedores y al mercado de valores en los términos de la LMV y la Circular de Emisoras. El Valuador Independiente deberá de contar con la experiencia y recursos necesarios para llevar a cabo dicha valuación.

El Valuador Independiente llevará a cabo dichas valuaciones de conformidad con estándares de contabilidad empleando una metodología en base a estándares internacionales (por ejemplo, flujo de caja descontado, de transacciones similares precedentes, y empresas o activos comparables, entre otros).

Los costos de dichas valuaciones formarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

De acuerdo con el reporte de valuación al 31 de diciembre de 2022 por el Valuador Independiente, se indica la siguiente valuación:

Valuación al 31.12.2022 ¹	
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 del 2018	-\$3,301,062
Resultados Acumulados del 2019	-\$39,076,204
Resultados Acumulados del 2020	-\$75,873,182
Resultados Acumulados del 2021	-\$93,149,035
Actividades de Inversión	-\$3,264,599,387
Saldo Inicial	-\$810,333,658
Ingresos	\$60,810,766
Gastos de Administración	-\$75,265,777
Productos Financieros	\$4,861,887
Otros gastos	-\$30,906
Gastos Financieros	-\$78,970,333
Subtotal	-\$88,594,363
Saldo Final al 31-12-2022	-\$898,928,020
Monto Invertido en las Inversiones al 31-12-2022	\$3,257,522,299
Inversión en Acciones	\$7,077,088

Ganancia No Realizada al 2019	\$22,327,596
Pérdida No Realizada al 2020	-\$3,783,796
Ganancia No Realizada al 2021	\$2,825,211
Cambios en Valor Razonable al 30-09-2022	\$118,314,942
Valor Razonable de las Inversiones al 30-09-2022	\$3,404,283,340
Patrimonio del Fideicomiso	\$2,505,355,319
Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	346,800,168
Valor Final de los Certificados ²	7.224204

¹ Cifras en miles de pesos.

² Ya no se presenta el precio capitalizando gastos de emisión, debido a que el periodo de tres años ya se cumplió.

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.

El importe generado por dicha comisión durante el ejercicio 2022 por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 ascendió a \$41,609,713 pesos.

Información relevante del periodo

28 de enero de 2021

Se llevó a cabo la Tercera Llamada de Capital por \$529,999,875.00 (quinientos veinte nueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos setenta y cinco Pesos 00/100 moneda nacional), suscribiendo 42,399,990 (cuarenta y dos millones trecientos noventa y nueve mil novecientos noventa) Certificados Bursátiles efectivamente suscritos conforme a la Tercera Llamada de Capital.

14 de julio de 2021

Se llevó a cabo la Cuarta Llamada de Capital por \$379,999,950.00 M.N. (treientos setenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional), suscribiendo 60,799,992 (sesenta millones setecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y dos) Certificados Bursátiles efectivamente suscritos conforme a la Cuarta Llamada de Capital.

15 de diciembre de 2021

Se llevó a cabo la Quinta Llamada de Capital por \$349,999,971.91 M.N. (treientos cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos setenta y un pesos 91/100 moneda nacional), suscribiendo 111,999,991 (ciento once millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y uno) Certificados Bursátiles efectivamente suscritos conforme a la Quinta Llamada de Capital.

05 de abril de 2022

Se llevó a cabo la Sexta Llamada de Capital por \$166,240,445.34 M.N. (ciento sesenta y seis millones doscientos cuarenta mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos 31/100 moneda nacional), suscribiendo 111,999,991 (ciento once millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y uno) Certificados Bursátiles efectivamente suscritos conforme a la Sexta Llamada de Capital.

Al cierre del 2022 se han autorizado inversiones por \$8,329 millones de pesos, con un capital del CKD, crédito autorizado, coinversión y ventas de \$2,333, \$3,446, \$37 y \$2,513 millones de pesos, respectivamente.

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

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 2022, se celebró el 4 de mayo del 2022 asamblea de tenedores, cuya orden del día fue la siguiente:

I. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para llevar a cabo una modificación a los Límites de Apalancamiento del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula 4.1, inciso b), numeral xi) y demás aplicables del Fideicomiso, así como la correspondiente modificación al Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión que resulten aplicables en relación con lo anterior, entre otros. Acciones y resoluciones al respecto.

II. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para: (i) la contratación de un crédito sindicado en favor del Fideicomiso que representará más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula 4.1, inciso b), numeral i) y demás aplicables del Fideicomiso; y (ii) la formalización y el otorgamiento de una garantía por parte del Fiduciario consistente en la aportación de bienes y derechos del Patrimonio del Fideicomiso a un fideicomiso irrevocable de administración, garantía y fuente de pago con derechos de reversión, en favor de los acreedores del crédito sindicado referido en el inciso (i) anterior. Acciones y resoluciones al respecto.

III. Designación, ratificación, sustitución y/o remoción, en su caso, de los miembros propietarios y sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, por parte de los Tenedores que tenga derecho a hacerlo, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.2 y demás aplicables del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

IV. Calificación de la independencia de los miembros del Comité Técnico que, en su caso, sean designados con el carácter de Miembros Independientes del Comité Técnico y cumplan con los requisitos establecidos en

el Fideicomiso, para ser considerados como Personas Independientes de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.1, 4.2 y demás aplicables del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

V. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

Dando como resultado, los siguientes acuerdos:

PRIMERO. Se aprueba llevar a cabo una modificación a los Límites de Apalancamiento del Fideicomiso, así como todos los actos necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, incluyendo sin limitar, la celebración de un convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso y cualesquier documentos necesarios y/o convenientes, en los términos en que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea. Para tales efectos, se autoriza e instruye al Representante Común, al Administrador y al Fiduciario, en la medida que a cada un corresponda, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, lleven a cabo y celebren cualesquier actos, trámites, gestiones, instrumentos, contratos, documentos y/o convenios que resulten necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, incluyendo sin limitar, realizar todos los trámites y obtener autorizaciones que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., Indeval y las autoridades o instancias correspondientes y, en su caso, demás modificaciones solicitadas por la CNBV, Bolsa de Valores y/o Indeval en la medida que se relacionen con la modificación planteada en la Asamblea, resulten consistentes y no impliquen una variación sustancial a las mismas, así como las demás publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso. Asimismo, se aprueba que, los efectos de la modificación a los Límites de Apalancamiento del Fideicomiso surtan efectos a partir del día de la presente Asamblea, sin que se haya celebrado el convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso.

SEGUNDO. Se aprueba la contratación de un crédito sindicado en favor del Fideicomiso que representará más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula 4.1, inciso b), numeral i) del Fideicomiso, así como el otorgamiento de una garantía por parte del Fiduciario consistente en la aportación de bienes y derechos del Patrimonio del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión a un fideicomiso irrevocable de administración, garantía y fuente de pago con derechos de reversión, en favor de los acreedores del referido crédito sindicado, en los términos que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea y se autoriza e instruye al Fiduciario realizar todos los actos, trámites, gestiones, instrumentos, contratos, documentos y/o convenios que resulten necesarios y/o convenientes para llevar a cabo lo anterior.

TERCERO. Se toma conocimiento de las designaciones y remoción de un miembro propietario y sus respectivos suplentes del Comité Técnico realizadas en la Asamblea por parte de un Tenedor que representa 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido que, dichas designaciones fueron realizadas con el carácter de Miembros Independientes.

CUARTO. Se califica y confirma la independencia de los miembros designados por el Tenedor con derecho a hacerlo, a que se refiere el acuerdo anterior, por cumplir con los requisitos establecidos en la LMV y el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que la independencia se califica respecto del Fideicomitente, los Vehículos de Inversión y del Administrador o cualquier Parte Relacionada con dichas entidades.

QUINTO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastelum, José Antonio Guerrero Luna, Mariel Martínez Chávez, César David Hernández Sánchez, María de los Ángeles Ariadna Garduño López, Alejandra Hidalgo Arzate, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y cualquier autoridad o tercero.

Audidores externos de la estructura de la operación

El despacho designado para realizar la auditoria al 31 de diciembre del 2022 fue Ernst & Young Global Limited (EY) cuyo alcance será conforme lo establecido en el Contrato de Fideicomiso en su Cláusula 13.3 apartado b. el cual dice:

El Auditor Externo, “auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y deberá entregar dichos estados financieros auditados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido, que los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de la Circular Única. Los estados financieros auditados de los Vehículos de Inversión y de las Inversiones de los Vehículos de Inversión que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se reflejen de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, preparados por el Auditor Externo deberán prepararse de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y deberán cumplir con lo estipulado en la Circular Única.”

No se ha realizado ningún cambio del auditor externo de los ejercicios que se tengan disponibles; el auditor externo no ha renunciado o ha sido removido por quien, según las características de la transacción, este facultado para ello.

La información financiera presente en este reporte ha sido revisada únicamente por el Auditor Externo.

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) (“el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados, 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 significativas

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 2022, 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).”

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

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.

[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 notaria 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”):

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, asesorase 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
7. Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar los pronunciamientos en materia fiscal y tributaria vigentes;
8. 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;
9. Proporcionar servicios de administración de las Inversiones, y llevar a cabo los demás actos necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; y
10. 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:

No Aplica.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

El administrador no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos.

Principales clientes:

El Administrador actualmente no cuenta con clientes.

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 cuenta con empleados a la presente fecha.

Desempeño ambiental:

Al solo tener como fin, el actuar como Fideicomitente del Fideicomiso, no resulta aplicable el desarrollo de la sección “Desempeño ambiental”.

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 capital social del Administrador es de \$1,000 pesos.

El Fideicomitente es una sociedad civil controlada por un grupo de socios en el que participan Miguel Sánchez-Navarro Madero y Juan Sánchez Navarro Redo.

Las Partes Sociales pueden ser de valor y categoría desiguales, 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 por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que se listan a continuación:

FIDEICOMITENTE

Conformación Resultante

	Propietario	Suplente
Independiente	Miguel Luis Anaya Mora	Carlos Alan Fernández Márquez Stefan Metzger Rodríguez Daniel Badillo Castro Yukio Carlos Gutiérrez Kumazawa

FIDEICOMITENTE

Conformación Resultante

	Propietario	Suplente
Independiente	Juan Manuel Valle Pereña	Francisco Javier Martínez García Miguel Angel Corona Gaspar

FIDEICOMITENTE

Conformación Resultante

	Propietario	Suplente
Independiente	María Fernanda Godínez Noguera	Manuel Alberto Victoria González Juan Enrique Trueba Calleja

ADMINISTRADOR

Sin cambios conformación Resultante

	Propietario	Suplente

Relacionado	Miguel Sánchez Navarro Madero	Mauricio Benavides Berrondo
	Propietario	Suplente
Relacionado	Juan Sánchez Navarro Redo	Felipe Fernández Sánchez Navarro
	Propietario	Suplente
Relacionado	Yusef Atiyeh Navarro	Martín Espinosa Zaldivar
	Propietario	Suplente
Relacionado	Antonio Cué Sánchez Navarro	Gabriela Urías Rocha
	Propietario	Suplente
Independiente	Eduardo Valdés Acra	Hiram Fernando Cisneros Basabe (Relacionado)
	Propietario	Suplente
Independiente	José Luis Vega Palafox	Alberto Alfonso Munguia Gasque

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Sanchez Navarro Madero Miguel		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2018-08-10		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
10 Años	Presidente del Consejo	3 Años
Información adicional		

Vega Palafox José Luis		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2018-11-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
10 Años	Miembro independiente	3 Años

Información adicional

Valdes Acra Eduardo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2018-11-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
10 Años	Miembro independiente	3 Años
Información adicional		

No Independientes [Miembro]

Cue Sanchez-Navarro Antonio		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2018-11-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
10 Años	Miembro independiente	3 Años
Información adicional		

Sanchez-Navarro Redo Juan		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2018-11-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
10 Años	Miembro independiente	3 Años
Información adicional		

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	Tiempo ocupando el cargo (años)
N/A	Director de Administración y Finanzas	8 Meses
Información adicional		

Atiyeh Navarro Yusef		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2018-08-10		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
N/A	Director General	3 Años

Información adicional			
Urias Rocha Carmen Gabriela			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2018-08-10			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
N/A		Directora Jurídica	3 Años
Información adicional			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico: 0

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Facultades Comité Técnico

i. Aprobación de Inversiones, Desinversiones o Enajenaciones. 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 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 contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que para efectos de realizar este cálculo (1) 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 (2) las Inversiones de Seguimiento 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 de Seguimiento.

ii. Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas. 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 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 contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características 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: (1) que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Administrador, o (2) que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, que una co-inversión con Vehículo Paralelo conforme a los términos de la Cláusula 6.9 no se considerará como una operación de Partes Relacionadas conforme al numeral (1) anterior o que represente un Conflicto de Interés; y en el entendido, además, que la aprobación de dicha operación y operaciones conforme al presente numeral (ii) deberá aprobarse por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

iii. Sustitución del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios. Remover y reemplazar al Valuador Independiente y al Proveedor de Precios; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto, en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de dicho Valuador Independiente y Proveedor de Precios.

v. Sustitución del Auditor Externo. Remover y reemplazar al Auditor Externo; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto.

vi. Verificación del cumplimiento de las obligaciones del Administrador y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios. Por lo menos una vez al año, verificar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto. Así como verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración. El Comité Técnico podrá solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador. El Administrador considerará de buena fe, las recomendaciones del Comité Técnico en relación con los asuntos que el Comité Técnico sea consultado, según se describe en la presente Cláusula.

vii. Restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría. Aprobar la restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría conforme a la Cláusula 10.2 de este Contrato.

viii. Garantías Personales. Aprobar en el ámbito de sus facultades, cualesquier garantías personales, fianzas, obligaciones solidarias o avales; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto.

ix. CUAE. Cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.

x. Otros Asuntos. Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso, la Circular Única, la Ley Aplicable o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.

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 de Fideicomiso. Dichas facultades, junto con las facultades descritas en los incisos (i) a (vi) anteriores, no podrán ser delegadas.

El Administrador del Fideicomiso 3518 es Fortem Capital I, S.C., en donde su administración se encomendó a Miguel Sánchez-Navarro Madero, como socio administrador y Yusef Atiyeh Navarro como Director General.

Miguel Sánchez Navarro Madero

Socio Administrador de Fortem Capital I, S.C. es el principal responsable del diseño de la estrategia de inversión del Fideicomiso. A su vez sus funciones también incluyen aspectos comerciales relevantes como la detección, negociación y estructuración de las oportunidades de inversión.

Antecedentes: Director General en Inmobiliaria Península de la Baja, Plaza Comercial Chimalhuacán, Península Motors (Distribuidor Honda), Grupo Península Motors (Distribuidor Toyota). Trabajó durante 5 años en Noriega y Escobedo. Durante el periodo 2005-2007, participó como 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.

Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac con Maestría en Instituto de Empresa Madrid. Fue partícipe de programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS).

Asimismo, los directivos relevantes del Administrador son los siguientes:

- Yusef Atiyeh Navarro: Director General.

Director General de Fortem Capital I, S.C., es el responsable de la operación y administración de las inversiones del Fideicomiso desde su inicio hasta la desincorporación.

Algunas de sus funciones son análisis, propuesta e implementación de Plan y Estrategias de negocio. Detección, negociación y estructuración de oportunidades de inversión acordes a las reglas del Fideicomiso e informar sobre el desempeño de los Proyectos.

Fue Director General de Desarrollo Inmobiliario de Organización Soriana, teniendo a su cargo las Direcciones de bienes raíces, inmobiliaria, construcción, mantenimiento e innovación tecnológica. Ocupó la Dirección General y fue socio de Inmobiliaria INUVO hasta 2002, empresa dedicada a la búsqueda y negociación de espacios para el desarrollo de proyectos comerciales en todo el País, siendo su principal cliente Organización Soriana.

Previamente hasta 1992 fue Director General y socio de Computación Integral del Norte, y de Grupo Inmobiliario México, empresas relacionadas al ramo inmobiliario y construcción. También ocupó el puesto gerente de sistemas de producción e inventarios en Hewlett Packard.

Miembros independientes

•Eduardo Valdés Acra.

Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana. Desempeñó varios cargos de Grupo Financiero Inbursa como vicepresidente del Consejo de Administración, presidente del Consejo de Banco Inbursa y Director General de Casa de Bolsa Inversora Bursátil.

Adicionalmente formó parte del Consejo de Administración de Grupo Carso, Telmex, Bolsa Mexicana de Valores, Hoteles Calinda, Asociación de Intermediarios Bursátiles, entre otros.

Actualmente es Socio de Certus Capital empresa de servicios financieros, es miembro del Consejo de Administración de Corporación Actinver y del Comité de Crédito de la subsidiaria Banco Actinver y también es miembro del Consejo Consultivo de Enesa, empresa dedicada a los sectores de energía y salud.

•José Luis Vega Palafox

Estudió la Licenciatura en Contaduría en la Universidad Iberoamericana, Maestría en Administración en el ITAM, el ADE en el IESE, diversos diplomados y cursos en temas de Liderazgo, Negociación, Planeación Estratégica, Estructuración de Crédito, Banca de Inversión y Evaluación de Proyectos en Instituciones de gran reconocimiento tales como el IESE, Escuela de Management BBVA, IPADE e ITESM. Director con experiencia de más de 30 años en el sector financiero, en el 2012 fundo 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 destacan: BBVA Bancomer, Banamex/Citi, Grupo

Bocar, Arrendadora el Camino CHG, Arrendadora Mega, Adquira, Grupo Hotelero Peninsular, Pulso Inmobiliario, Harinas Elizondo, Gran Velas, Arrendadora Serfimex, entre otros.

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)

Al momento de la elaboración del presente reporte no se cuenta con códigos de conducta aplicables al comité técnico y directivos relevantes del administrador del patrimonio del fideicomiso.

El administrador del patrimonio del fideicomiso no cuenta con un código de conducta.

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

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

José Luis Vega Palafox	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
10 años	Hombre
Información adicional	

Eduardo Valdes Acra	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)

2018-11-21	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
10 años	Hombre
Información adicional	

No Independientes [Miembro]

Antonio Cue Sanchez-Navarro	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
10 Años	Hombre
Información adicional	

Juan Sanchez-Navarro Redo	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2018-11-20	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
10 Años	Hombre
Información adicional	

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 Notaria 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.

Audidores externos de la fideicomitente:

Se designo a Ernst & Young Global Limited (EY) para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2022. Quien emitió un dictamen sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022.

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) (“el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados, 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 significativas

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 2022, 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).”

El nombramiento del Auditor Externo es a través del consentimiento del Comité Técnico otorgado en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto. El Auditor Externo deberá ser de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América que sea de los “big four”.

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

Al 31 de diciembre del 2022, 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:**

A continuación:

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		Al 1 de enero de
	2022	2021	2021
		(reformulado)	(reformulado)
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido (Nota 4)	\$ 83,522,552	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030
Impuesto sobre la Renta por recuperar	7,264,468	7,118,133	5,144,002
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	2,704,795	-	-
Cuentas por cobrar	2,441,754	-	5,143,780

Pagos anticipados	396,211	368,563	349,823
Total de activos corrientes	96,329,780	215,880,873	90,526,635
Activos no corrientes:			
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 6)	2,045,210,032	1,852,372,561	988,097,360
Cuentas por cobrar a proyectos (Nota 7)	1,041,138,420	635,178,364	451,610,564
Préstamos e intereses por cobrar a parte relacionada (Nota 5)	173,440,489	156,964,099	132,911,848
Total de activos no corrientes	3,259,788,941	2,644,515,024	1,572,619,772
Total de activos	\$ 3,356,118,721	\$ 2,860,395,897	\$ 1,663,146,407
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	\$ 6,846,466	\$ 37,504	\$ 979,562
Cuentas por pagar a proyectos (Nota 7)	9,061,235	-	-
Porción corriente de los préstamos bancarios (Nota 9)	327,000,000	514,000,000	509,676,000
	342,907,701	514,037,504	510,655,562
Pasivos no corrientes:			
Préstamos bancarios (Nota 9)	606,885,460	-	-
Total de pasivos	949,793,161	514,037,504	510,655,562
Patrimonio			
Patrimonio contribuido (Nota 10)	2,704,999,901	2,538,759,456	1,278,759,659
Resultados acumulados	192,401,063	(126,268,814)	(58,576,186)
Resultado del ejercicio	(106,273,278)	(66,132,249)	(67,692,628)
Total de patrimonio	2,406,325,560	2,346,358,393	1,152,490,845
Total de pasivos y patrimonio	\$ 3,356,118,721	\$ 2,860,395,897	\$ 1,663,146,407

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		
	2022	2021	2020
		(reformulado)	(reformulado)
Ingresos:			
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros (Nota 6)	\$ 17,205,977	\$ 2,825,211	\$ (3,783,795)
Ingresos por intereses (Notas 2 5)	28,234,172	32,289,373	24,504,140
	45,440,149	35,114,584	20,720,345
Gastos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(79,235,213)	(39,773,799)	(35,960,123)

(Pérdida) utilidad cambiaria neta	(223,973)	118,820	1,642,749
Gastos de administración y otros (Nota 11)	(72,254,241)	(61,591,854)	(54,095,599)
	((101,246,833)	(88,412,973)
	151,713,427)		
Resultado del ejercicio	\$ (\$ (66,132,249)	\$ (67,692,628)
	106,273,278)		

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 2022, 2021 y 2020

(Cifras en pesos mexicanos)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (previamente reportado)	\$ 1,008,759,911	\$ (41,151,200)	\$ (17,424,986)	\$
Traspaso del resultado del ejercicio a resultados acumulados	-	(17,424,986)	17,424,986	
Emisión de certificados bursátiles	269,999,748	-	-	

Efecto de corrección por intereses en resultados (Nota 2p)			13,125,457	
Resultado del ejercicio (antes de reformulación)	-	-	(80,818,085)	(
Resultado del ejercicio reformulado			(67,692,628)	(
Saldos al 31 de diciembre de 2020 (reformulado)	1,278,759,659	(58,576,186)	(67,692,628)	
Traspaso del resultado del ejercicio a resultados acumulados	-	(67,692,628)	67,692,628	
Emisión de certificados bursátiles	1,259,999,797	-	-	
Efecto de corrección por intereses en resultados (Nota 2p)			23,838,642	
Resultado del ejercicio (antes de reformulación)	-	-	(89,970,891)	(
Resultado del ejercicio reformulado			(66,132,249)	(
Saldos al 31 de diciembre de 2021 (reformulado)	2,538,759,456	(126,268,814)	(66,132,249)	
Traspaso del resultado del ejercicio a resultados acumulados	-	(66,132,249)	66,132,249	
Emisión de certificados bursátiles	166,240,445	-	-	
Resultado del ejercicio	-	-	(106,273,278)	(
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 2,704,999,901	\$ (192,401,063)	\$ (106,273,278)	\$

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		
	2022	2021 (reformulado)	2020 (reformulado)
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio	\$ 106,273,278	\$ (66,132,249)	\$ (67,692,628)
Intereses a cargo y comisiones bancarias	79,235,213	39,773,799	35,960,123
Intereses a favor	(28,234,172)	(32,289,373)	(24,504,140))
Cambios en el valor de instrumentos financieros	(17,205,977)	(2,825,211)	3,783,795

	(72,478,214)	(61,473,034)	(52,452,850)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Impuestos por recuperar	(2,851,130)	(1,974,131)	(2,502,087)
Pagos anticipados	(27,648)	(18,740)	42,419
Cuentas por cobrar	(2,441,754)	5,143,780	(5,143,780)
Cuenta por pagar	6,808,962	(942,058)	(8,280,015)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(70,989,784)	(59,264,183)	(68,336,313)
Actividades de inversión			
Intereses cobrados	19,128,885	8,450,731	11,378,683
Préstamos otorgados	-	(213,609)	-
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	(413,331,158)	(183,567,800)	(451,610,564)
Instrumentos financieros designados a valor razonable	(175,631,495)	(861,449,990)	(197,979,088)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(569,833,768)	(1,036,780,668)	(638,210,969)
Actividades de financiamiento			
Llamada de certificados bursátiles	166,240,445		269,999,748
		1,259,999,797	
Préstamos obtenidos	888,885,460	595,647,167	200,533,000
Cuentas por pagar a sociedades promovidas	9,061,235	-	-
Préstamos pagados	(469,000,000)	(591,323,167)	-
Intereses pagados	(79,235,213)	(39,773,799)	(35,960,123)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	515,951,927		434,572,625
		1,224,549,998	
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	(124,871,625)	128,505,147	(271,974,657)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	208,394,177	79,889,030	351,863,687
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 83,522,552	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030

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:

Los presentes estados financieros corresponden al periodo Enero 2022 – Diciembre 2022.

FIDEICOMISO FORTMCK18-01 TIZAYUCA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022
INGRESOS	
INGRESOS PROPIOS	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	16,550,303.26
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	2,236,815.89
INGRESOS POR SERVICIOS	420,400.92
TOTAL INGRESOS	19,207,520.07
DESCUENTOS	-2,290,418.50
TOTAL INGRESOS NETOS	16,917,101.57
UTILIDAD BRUTA	16,917,101.57
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	9,813,839.77
GASTOS DE OPERACIÓN	10,079,702.81
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	0.00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	19,893,542.58

UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-2,976,441.01
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	
PRODUCTOS FINANCIEROS	256,538.21
GASTOS FINANCIEROS	-9,093,121.80
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	-8,836,583.59
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	
OTROS PRODUCTOS	271.73
OTROS GASTOS	59.79
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	331.52
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-11,812,693.08

FIDEICOMISO FORTMCK18-01 TIZAYUCA

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022 ACTIVO		ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022 PASIVO	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	10,000.00	PROVEEDORES	13,179,747.26
BANCOS	8,432,230.76	ACREEDORES DIV	21,333.27
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	1,406,907.19	ANTICIPO CLIENTES	28,382.72
CLIENTES	113,293.75	5% RETENCIÓN SOBRE CONSTRUCCIÓN	805.07
DEUDORES DIVERSOS	934,229.44	IMPUESTOS POR PAGAR	-0.65
FIDEICOMISO	0.00	IMPUESTOS NO CAUSADOS	153,737.14
ANTICIPO DE IMPUESTOS	107,049.09		
IMPUESTOS A FAVOR	25,443,748.38	TOTAL DE PASIVO A CORTO PLAZO	13,384,004.81
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	1,880,018.54		
PAGOS ANTICIPADOS	146,783.34	PASIVO A LARGO PLAZO	
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	38,474,260.49	ACREEDORES A L.P.	0.00
		DOCUMENTOS POR PAGAR A L.P.	114,194,322.32
NO CIRCULANTE		DEPÓSITOS EN GARANTÍA	1,761,431.68
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00		
ANTICIPOS CONSTRUCCIÓN	0.00	TOTAL PASIVO A LARGO.PLAZO	115,955,754.00
TERRENOS	47,093,216.89		
EDIFICIOS	171,619,014.88	PATRIMONIO	
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	0.00	PATRIMONIO	152,509,000.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	300,909.12	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	7,338.90	RESERVA LEGAL	0.00
EQUIPO DE VIDEO VIGILANCIA	715,324.65	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
MOBILIARIO ÁREA FAST FOOD	182,060.78	UTILIDADES ACUMULADAS	232,537.98
EQUIPO DE DIVERSIONES	1,065,172.43	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	0.00	PERDIDAS ACUMULADAS	-10,703,069.57
GASTOS DE INSTALACIÓN	0.00	APORT P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	108,236.00	RESULTADO DEL PERIODO	-11,812,693.08
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	221,091,273.65	TOTAL CAPITAL CONTABLE	130,225,775.33
TOTAL ACTIVO	259,565,534.14	TOTAL PASIVO MAS CAPITAL	259,565,534.14

FIDEICOMISO FORTMCK19-12 LOMAS VERDES**ESTADO DE RESULTADOS**

(En Pesos)

ACUMULADOS
Ene/2022-Dic/2022

ESTADO DE RESULTADOS	
INGRESOS	0.00
TOTAL DE INGRESOS	0.00
UTILIDAD BRUTA	0.00
GASTOS	
GASTOS DE OPERACIÓN	292,364.91
GASTOS DE VENTA	0.00
TOTAL GASTOS	292,364.91
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-292,364.91
OTROS INGRESOS Y GASTOS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	-856.66
GASTOS FINANCIEROS	10,677.65
OTROS PRODUCTOS	-2,850.00
OTROS GASTOS	548.14
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	7,519.13
UTILIDAD O PERDIDA NETA	-299,884.04

FIDEICOMISO FORTMCK19-12 LOMAS VERDES**BALANCE GENERAL**

(En Pesos)

ACUMULADO		ACUMULADO	
Ene/2022-Dic/2022		Ene/2022-Dic/2022	
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0	PROVEEDORES	18,625,545
BANCOS	22,923	ACREEDORES DIVERSOS	2,500,000
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	8,700	DOCUMENTOS POR PAGAR	0
CLIENTES	0	IMPUESTOS POR PAGAR	42,707
DEUDORES DIVERSOS	15,536,081	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0
ANTICIPO DE IMPUESTOS	7,040	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	21,168,252
IMPUESTOS A FAVOR	21,849,234	PASIVO A LARGO PLAZO	
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	3,744,075	DOCUMENTOS POR PAGAR L.P.	320,693,203
PAGOS ANTICIPADOS	0	DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	41,168,053	TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	320,693,203
NO CIRCULANTE		CAPITAL CONTABLE	
ANTICIPOS CONSTRUCCIÓN	10,998,418	CAPITAL SOCIAL FIJO	272,971,689
TERRENOS	388,000,000	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0
EDIFICIO	0	RESERVA LEGAL	0
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	174,172,931	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0
		UTILIDAD ACUMULADAS	311,979

EQUIPO DE COMPUTO	92,760	PERDIDA DEL EJERCICIO	0
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	573,264,109	PERDIDAS ACUMULADAS	-413,077
		RESULTADO DEL PERIODO	-299,884
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	272,570,707
TOTAL ACTIVO	614,432,163	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	614,432,163

FIDEICOMISO FORTMCK19-13 TECOMAN**ESTADO DE RESULTADOS**

(En Pesos)

ACUMULADOS
Ene/2022-Dic/2022

INGRESOS	
INGRESOS PROPIOS	0
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	957,483
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	143,672
INGRESOS POR SERVICIOS	10,351
TOTAL INGRESOS	1,111,506
DESCUENTOS	-41,955
TOTAL INGRESOS NETOS	1,069,551
UTILIDAD BRUTA	1,069,551
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACION	2,395,137
GASTOS DE OPERACION	7,334,980
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	0
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	9,730,118
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-8,660,567
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	
PRODUCTOS FINANCIEROS	145,895
GASTOS FINANCIEROS	-17,754
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	128,141
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	
OTROS PRODUCTOS	11,364
OTROS GASTOS	-60
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	11,304
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-8,521,122

FIDEICOMISO FORTMCK19-13 TECOMAN**BALANCE GENERAL**

(En Pesos)

ACUMULADO
Ene/2022-Dic/2022ACUMULADO
Ene/2022-Dic/2022

ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	5,000	PROVEEDORES	1,403,321
BANCOS	520,596	ACREEDORES DIVERSOS	0
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	86	ANTICIPOS DE CLIENTES	0
CLIENTES	0	DOCUMENTOS POR PAGAR	118,081,751
DEUDORES DIVERSOS	2,122,533	5% RETENCIÓN SOBRE CONSTRUCCIÓN	118,845
ANTICIPO DE IMPUESTOS	28,686	IMPUESTOS POR PAGAR	20,843
IMPUESTOS A FAVOR	36,243,833	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	127,699	CREDITO SINDICADO L.P.	41,858,263
PAGOS ANTICIPADOS	214,115	DEPÓSITOS EN GARANTÍA	274,186
		TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	161,757,210
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	39,262,549		
NO CIRCULANTE		CAPITAL CONTABLE	
CUENTAS POR COBRAR	0	PATRIMONIO	139,941,192
ANTICIPOS DE CONSTRUCCIÓN	66,111	RESERVA LEGAL	0
TERRENOS	42,556,063	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	204,526,992	RESULTADO DEL PERIODO	-8,521,122
EQUIPO DE COMPUTO	23,230	UTILIDAD ACUMULADAS	0
MAQUINARIA Y EQUIPO	0	PERDIDA DEL EJERCICIO	0
EQUIPO DE DIVERSIONES	4,818,965	PERDIDAS ACUMULADAS	-1,750,570
ANTICIPO DE PROVEEDORES	0	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	129,669,500
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	172,800		
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	252,164,161		
TOTAL ACTIVO	291,426,710	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	291,426,710

FIDEICOMISO FORTMCK19-14 PLAZA AC LA PAZ SUR**ESTADO DE RESULTADOS**

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022
INGRESOS	
INGRESOS PROPIOS	0
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	12,005,500
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	947,688
INGRESOS POR SERVICIOS	71,985
TOTAL INGRESOS	13,025,174
DESCUENTOS	-957,122
TOTAL INGRESOS NETOS	12,068,051
UTILIDAD BRUTA	12,068,051

GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	5,805,644
GASTOS DE OPERACIÓN	7,102,587
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	0
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	12,908,232
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-840,180
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	
PRODUCTOS FINANCIEROS	32,821,766
GASTOS FINANCIEROS	-19,484
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	32,802,282
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	
OTROS PRODUCTOS	105,465
OTROS GASTOS	-2
TOTAL DE OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	105,463
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	32,067,564

FIDEICOMISO FORTMCK19-14 PLAZA AC LA PAZ SUR

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022 ACTIVO		ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022 PASIVO	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	5,000	PROVEEDORES	721,407
BANCOS	4,435,994	ACREEDORES DIV	6,754,041
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	477,671	DOCUMENTOS POR PAGAR	0
CLIENTES	101,581	ANTICIPO A CLIENTES	40,834
DEUDORES DIVERSOS	15,174,016	5% RETENCIÓN SOBRE CONSTRUCCIÓN	543,866
FIDEICOMISO	0	IMPUESTOS POR PAGAR	1,367
ANTICIPO DE IMPUESTOS	28,506	IMPUESTOS NO CAUSADOS	5,785,615
IMPUESTOS A FAVOR	24,709,914	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	13,847,129
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	307,816		
PAGOS ANTICIPADOS	218,865	PASIVO A LARGO PLAZO	
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	45,459,363		
		ACREEDORES A LARGO PLAZO	3,627,000
NO CIRCULANTE		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	121,298,030
		PLAZO	
		DEPÓSITOS EN GARANTÍA	1,344,453
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	126,269,484

ANTICIPOS CONSTRUCCIÓN	379,614		
TERRENOS	46,490,024	CAPITAL CONTABLE	
EDIFICIOS	14,224,917		
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	141,116,556	PATRIMONIO	137,357,371
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	984,420	PATRIMONIO	0
EQUIPO DE COMPUTO	1,819	PERDIDA DEL EJERCICIO	0
OTROS PROYECTOS	0	RESERVA LEGAL	0
MOBILIARIO ÁREA FAST FOOD	0	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0
ANTICIPO PROVEEDORES	0	UTILIDADES ACUMULADAS	2,057,889
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	0	PERDIDAS ACUMULADAS	-3,493,815
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	24,390	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0
INVERSIONES EN ACCIONES	59,424,519	RESULTADO DEL EJERCICIO	32,067,564
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	262,646,259	TOTAL CAPITAL CONTABLE	167,989,009
TOTAL ACTIVO	308,105,622	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	308,105,622

FIDEICOMISO FORTMCK20-20 CITITOWER
ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022
INGRESOS	
INGRESOS PROPIOS	0
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	6,454,407
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	2,250
INGRESOS POR SERVICIO	750
TOTAL INGRESOS	6,457,407
DESCUENTOS	-108,972
TOTAL INGRESOS NETOS	6,348,435
UTILIDAD BRUTA	6,348,435
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	6,422,949
GASTOS DE OPERACIÓN	1,763,419
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	8,186,368
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION	-1,837,934
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	
PRODUCTOS FINANCIEROS	146,845
GASTOS FINANCIEROS	-11,097
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	135,748
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	
OTROS PRODUCTOS	16,132
OTROS GASTOS	-3
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	16,129
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-1,686,057

FIDEICOMISO FORTMCK20-20 CITITOWER

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022		ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022	
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0	PROVEEDORES	1,380,446
BANCOS	92,356	ACREEDORES DIV	4,110,135
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	886,300	DOCUMENTOS POR PAGAR	0
CLIENTES	424,711	ANTICIPO A CLIENTES	347,458
DEUDORES DIVERSOS	7,206,042	IMPUESTOS POR PAGAR	1,562,110
FIDEICOMISO	0	IMPUESTOS NO CAUSADOS	69,842
ANTICIPO DE IMPUESTOS	114,216	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	7,469,990
IMPUESTOS A FAVOR	21,005,854	PASIVO A LARGO PLAZO	
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	121,828	ACREEDORES A LARGO PLAZO	0
PAGOS ANTICIPADOS	74,057	DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	111,140,086
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	29,925,362	DEPÓSITOS EN GARANTÍA	1,108,730
NO CIRCULANTE		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	112,248,816
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0	CAPITAL CONTABLE	
ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	0	CAPITAL SOCIAL FIJO	94,511,217
TERRENOS	52,500,000	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0
EDIFICIOS	116,375,000	RESERVA LEGAL	0
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	19,254,361	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0	UTILIDADES ACUMULADAS	5,510,757
EQUIPO DE COMPUTO	0	PERDIDA DEL EJERCICIO	0
OTROS PROYECTOS	0	PERDIDAS ACUMULADAS	0
MOBILIARIO ÁREA FAST FOOD	0	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0
ANTICIPO PROVEEDORES	0	RESULTADO DEL EJERCICIO	-1,686,057
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	0	TOTAL CAPITAL CONTABLE	98,335,917
GASTOS DE INSTALACIÓN	0		
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0		
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	188,129,361		
TOTAL ACTIVO	218,054,723	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	218,054,723

FORTMCK 19-18 TROPICANA**ESTADO DE RESULTADOS**

(En Pesos)

ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022	
INGRESOS	
INGRESOS PROPIOS	0
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0
INGRESOS POR SERVICIOS	0

TOTAL INGRESOS	0
DESCUENTOS	0
TOTAL INGRESOS NETOS	0
UTILIDAD BRUTA	0
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	664,051
GASTOS DE OPERACIÓN	0
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	664,051
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-664,051
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	
PRODUCTOS FINANCIEROS	309,078
GASTOS FINANCIEROS	-233,516
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	75,562
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	
OTROS PRODUCTOS	12,351
OTROS GASTOS	286
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	12,637
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-575,852

FORTMCK 19-18 TROPICANA
BALANCE GENERAL

(En Pesos)

ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022 ACTIVO		ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022 PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0	PROVEEDORES	2,188,133
BANCOS	266,338	ACREEDORES DIV	10,582,136
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	1,537	DOCUMENTOS POR PAGAR	0
CLIENTES	0	5% RETENIDO CONSTRUCCIÓN	4,424,554
DEUDORES DIVERSOS	11,857,677	IMPUESTOS POR PAGAR	50,920
FIDEICOMISO	0	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0
ANTICIPO DE IMPUESTOS	6,419	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	17,245,743
IMPUESTOS A FAVOR	33,258,417		
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	333,280	PASIVO A LARGO PLAZO	
PAGOS ANTICIPADOS	0	ACREEDORES A LARGO PLAZO	75,257,140
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	45,723,668	DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0
		PLAZO	
		DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0
NO CIRCULANTE		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	75,257,140
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0		
ANTICIPOS CONSTRUCCIÓN	22,704,403		

TERRENOS	68,769,233	CAPITAL CONTABLE	
EDIFICIOS	10,721,931	PATRIMONIO	240,265,457
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	180,808,486	PATRIMONIO	0
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0	RESERVA LEGAL	0
EQUIPO DE COMPUTO	60,444	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0
OTROS PROYECTOS	0	UTILIDADES ACUMULADAS	-613,644
MOBILIARIO ÁREA FAST FOOD	0	PERDIDA DEL EJERCICIO	0
ANTICIPO PROVEEDORES	0	PERDIDAS ACUMULADAS	0
PATENTES Y MARCAS	2,785,680	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0
INVERSIONES EN ACCIONES	4,999	RESULTADO DEL EJERCICIO	-575,852
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0	TOTAL CAPITAL CONTABLE	239,075,961
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	285,855,176		
TOTAL ACTIVO	331,578,844	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	331,578,844

FIDEICOMISO FORTMCK18-08 CINE APOLO
ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

ACUMULADO
Ene/2022-Dic/2022

ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS PROPIOS	0
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	1
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0
INGRESOS POR SERVICIOS	0
TOTAL INGRESOS	1
UTILIDAD BRUTA	1
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	9,802
GASTOS DE OPERACIÓN	2,017,774
TOTAL GASTOS	2,027,576
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-2,027,575
OTROS INGRESOS Y GASTOS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	334,792
GASTOS FINANCIEROS	-189,007
OTROS PRODUCTOS	0
OTROS GASTOS	-1,543
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-144,242
UTILIDAD NETA	-1,883,333

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022 ACTIVO		ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022 PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0	PROVEEDORES	11,934,631
BANCOS	0	ACREEDORES DIV	3,393,859
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	874,384	5% RETENCIÓN SOBRE CONSTRUCCIÓN	2,878,543
CLIENTES	1	DOCUMENTOS POR PAGAR	0
DEUDORES DIVERSOS	8,452,447	ANTICIPO A CLIENTES	0
ANTICIPO DE IMPUESTOS	27,758	IMPUESTOS POR PAGAR	149,892
IMPUESTOS A FAVOR	28,317,309	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	10,572,778	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	18,356,924
PAGOS ANTICIPADOS	139,240		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	48,383,919	PASIVO A LARGO PLAZO	
		ACREEDORES A LARGO PLAZO	98,364,171
NO CIRCULANTE		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0
		DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0
		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	98,364,171
ANTICIPOS CONSTRUCCIÓN	9,584,712	CAPITAL CONTABLE	
ANTICIPOS TERRENOS	308,684,728	PATRIMONIO	506,240,892
TERRENOS	72,102,655	RESERVA LEGAL	0
EDIFICIO	0	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	181,879,941	UTILIDADES ACUMULADAS	4,453
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0	PERDIDA DEL EJERCICIO	0
EQUIPO DE COMPUTO	21,274	PERDIDAS ACUMULADAS	-401,697
ANTICIPO A PROVEEDORES	0	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	24,182	RESULTADO DEL EJERCICIO	-1,883,333
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	572,297,492	TOTAL CAPITAL CONTABLE	503,960,315
TOTAL ACTIVO	620,681,410	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	620,681,410

**FIDEICOMISO FORTMCK 20-19 PARQUES PLAZA
NUEVO POLANCO N 4494
ESTADO DE RESULTADOS**

(En Pesos)

ACUMULADO
Ene/2022-Dic/2022

ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS PROPIOS	0
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	1
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0
INGRESOS POR SERVICIOS	0
TOTAL INGRESOS	1
UTILIDAD BRUTA	1

GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	799
GASTOS DE OPERACIÓN	0
TOTAL GASTOS	799
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-798
OTROS INGRESOS Y GASTOS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	110,235
GASTOS FINANCIEROS	-406,808
OTROS PRODUCTOS	167,201
OTROS GASTOS	-1,993
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	131,366
UTILIDAD NETA	-132,164

FIDEICOMISO FORTMCK 20-19 PARQUES PLAZA NUEVO POLANCO N 4494

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

ACUMULADO		ACUMULADO	
Ene/2022-Dic/2022		Ene/2022-Dic/2022	
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0	PROVEEDORES	1,272,870
BANCOS	17,202,433	ACREEDORES DIV	1,340,330
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	1,476,682	DOCUMENTOS POR PAGAR	0
CLIENTES	1	ANTICIPO A CLIENTES	0
DEUDORES DIVERSOS	827,738	5% RETENCIÓN SOBRE CONSTRUCCIÓN	2,639,722
ANTICIPO DE IMPUESTOS	84,181	IMPUESTOS POR PAGAR	104,075
IMPUESTOS A FAVOR	8,339,112	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	132,353	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	5,356,998
PAGOS ANTICIPADOS	144,119		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	28,206,619	PASIVO A LARGO PLAZO	
		ACREEDORES A LARGO PLAZO	0
		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	32,262,304
		DEPÓSITOS EN GARANTÍA	78,424,293
NO CIRCULANTE		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	110,686,597
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0	CAPITAL CONTABLE	
ANTICIPO CONSTRUCCIÓN	18,809,974	PATRIMONIO	59,210,697
TERRENOS	30,000,000	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0
EDIFICIO	0	RESERVA LEGAL	0
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	99,203,933	UTILIDAD DEL EJERCICIO	177,404
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0	UTILIDADES ACUMULADAS	0

EQUIPO DE COMPUTO	0	PERDIDA DEL EJERCICIO	0
ANTICIPO A PROVEEDORES	-920,994	PERDIDAS ACUMULADAS	0
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0
ACTIVO NO CIRCULANTE	147,092,913	RESULTADO DEL EJERCICIO	-132,164
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	59,255,937
TOTAL ACTIVO	175,299,532	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	175,299,532

FIDEICOMISO FORTMCK20-21 URBANIA
ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

ACUMULADO
Ene/2022-Dic/2022

ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS PROPIOS	0
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	4,194,690
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0
INGRESOS POR SERVICIOS	0
TOTAL INGRESOS	4,194,690
UTILIDAD BRUTA	4,194,690
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	3,966,660
GASTOS DE OPERACIÓN	0
TOTAL GASTOS	3,966,660
UTILIDAD DE OPERACIÓN	228,031
OTROS INGRESOS Y GASTOS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	127,040
GASTOS FINANCIEROS	-5,914
OTROS PRODUCTOS	6,862,376
OTROS GASTOS	-17,944
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-6,965,558
UTILIDAD NETA	7,193,589

FIDEICOMISO FORTMCK20-21 URBANIA
BALANCE GENERAL

(En Pesos)

ACUMULADO
Ene/2022-Dic/2022
ACTIVO

ACUMULADO
Ene/2022-Dic/2022
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	125,242.53
BANCOS	3,023,375.56	ACREEDORES DIV	272,582.70
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	43,104.07	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
CLIENTES	1.16	5% RETENCIÓN SOBRE CONSTRUCCIÓN	370,115.70
DEUDORES DIVERSOS	492,938.76	ANTICIPO A CLIENTES	0.00
ANTICIPO DE IMPUESTOS	5,351.30	IMPUESTOS POR PAGAR	835.07
IMPUESTOS A FAVOR	5,359,413.94	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	46,641.77	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	768,776.00
PAGOS ANTICIPADOS	56,982.02		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	9,027,808.58	PASIVO A LARGO PLAZO	
		ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0.00
		DEPÓSITOS EN GARANTÍA	1,221,651.64
		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	1,221,651.64
ANTICIPOS DE CONSTRUCCIÓN	67,595.53	CAPITAL CONTABLE	
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	PATRIMONIO	76,922,673.87
TERRENOS	34,419,024.00	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
EDIFICIO	25,073,683.45	RESERVA LEGAL	0.00
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	19,892,398.96	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	UTILIDADES ACUMULADAS	2,373,820.28
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
ANTICIPO A PROVEEDORES	0.00	PERDIDAS ACUMULADAS	0.00
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	79,452,701.94	RESULTADO DEL EJERCICIO	7,193,588.73
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	86,490,082.88
TOTAL ACTIVO	88,480,510.52	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	88,480,510.52

**FORTMCK 19-16 PERLA
ESTADO DE RESULTADOS**

(En Pesos)

	ACUMULADOS Ene/2022-Dic/2022
INGRESOS	363,233
DESCUENTOS S/INGRESOS	0
TOTAL DE INGRESOS	363,233
UTILIDAD BRUTA	363,233
GASTOS GENERALES	
GASTOS DE ADMINISTRACION	2,259,347
GASTOS DE OPERACION	613,310
TOTAL GASTOS GENERALES	2,872,656
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-2,509,423
OTROS INGRESOS Y GASTOS PRODUCTOS FINANCIEROS	-1,121,284

GASTOS FINANCIEROS	449,136
OTROS PRODUCTOS	0
OTROS GASTOS	143,952
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-528,197
UTILIDAD O PERDIDA NETA	-1,981,226

FORTMCK 19-16 PERLA
BALANCE GENERAL

(En Pesos)

ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022		ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022	
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
		PASIVO A CORTO PLAZO	
CIRCULANTE		PROVEEDORES	2,211,761
FONDO FIJO	0	ACREEDORES DIVERSOS	2,526,819
BANCOS	0	ANTICIPO DE CLIENTES	144,392
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	91,888	IMPUESTOS POIR PAGAR	12,712
CLIENTES	93,802	IMPUESTOS NO CAUSADOS	48,688
DEUDORES DIVERSOS	28,923,033	5% RETENCIÓN SOBRE CONSTRUCCIÓN	5,446,335
ANTICIPO DE IMPUESTOS	30,982	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	10,390,706
IMPUESTOS A FAVOR	41,635,306		
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	4,946,342	PASIVO A LARGO PLAZO	
PAGOS ANTICIPADOS	94,486	DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO	8,938,098
ANTICIPO A PROVEEDORES	220,438	CREDITO SINDICADO L.P.	132,443,278
TOTAL ACTIVO CIRCULATE	76,036,277	DEPÓSITOS EN GARANTÍA	891,320
		TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	142,272,696
NO CIRCULANTE		CAPITAL CONTABLE	
		PATRIMONIO	293,730,629
ANTICIPO CONSTRUCCIÓN	21,368,302	PATRIMONIO	0
TERRENOS	59,120,300	RESERVA LEGAL	0
EDIFICIO	36,540,545	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	234,682,574	UTILIDAD ACUMULADAS	0
EQUIPO DE COMPUTO	10,236	PERDIDA DEL EJERCICIO	80,864
INVERSIONES EN ACCIONES	13,004,999	PERDIDAS ACUMULADAS	-3,730,436
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	364,726,956	RESULTADO DEL PERIODO	-1,981,226
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	288,099,831
TOTAL ACTIVO	440,763,233	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	440,763,233

FORTMCK18-05 HINN
ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022
INGRESOS PROPIOS	0
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0

INGRESOS POR SERVICIOS	0
TOTAL INGRESOS	0
UTILIDAD BRUTA	0
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	223,482
GASTOS DE OPERACIÓN	0
TOTAL GASTOS	223,482
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-223,482
OTROS INGRESOS Y GASTOS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	3,299
GASTOS FINANCIEROS	-10,095
OTROS PRODUCTOS	0
OTROS GASTOS	0
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	6,796
UTILIDAD NETA	-230,278

FORTMCK18-05 HINN
BALANCE GENERAL

(En Pesos)

ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022 ACTIVO		ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022 PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0	PROVEEDORES	1,115,394
BANCOS	12,034	ACREEDORES DIV	0
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	32,416	DOCUMENTOS POR PAGAR	0
CLIENTES	0	ANTICIPO A CLIENTES	0
DEUDORES DIVERSOS	885,457	IMPUESTOS POR PAGAR	0
FIDEICOMISO	0	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0
ANTICIPO DE IMPUESTOS	91,149	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	1,115,394
IMPUESTOS A FAVOR	3,537,809		
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	173,442	PASIVO A LARGO PLAZO	
PAGOS ANTICIPADOS	91,010	ACREEDORES A LARGO PLAZO	0
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	4,823,318	DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0
		PLAZO	
		DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0
NO CIRCULANTE		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	0
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0	CAPITAL CONTABLE	
ANÁLISIS NUEVOS PROYECTOS	0	PATRIMONIO	34,584,655
TERRENOS	10,887,000	PATRIMONIO	0

EDIFICIOS	0	RESERVA LEGAL	0
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	17,782,429	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0	UTILIDADES ACUMULADAS	0
EQUIPO DE COMPUTO	0	PERDIDA DEL EJERCICIO	0
OTROS PROYECTOS	0	PERDIDAS ACUMULADAS	-641,749
MOBILIARIO ÁREA FAST FOOD	0	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0
ANTICIPO PROVEEDORES	0	RESULTADO DEL EJERCICIO	-230,278
PATENTES Y MARCAS	1,335,276	TOTAL CAPITAL CONTABLE	33,712,628
GASTOS DE INSTALACIÓN	0		
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0		
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	30,004,704		
TOTAL ACTIVO	34,828,022	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	34,828,022

FIDEICOMISO FORTMCK 19-17 INSURGENTES
ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022
INGRESOS PROPIOS	0
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0
INGRESOS POR SERVICIOS	0
DESCUENTOS	0
TOTAL INGRESOS	0
UTILIDAD BRUTA	0
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	0
GASTOS DE OPERACIÓN	0
TOTAL GASTOS	0
UTILIDAD DE OPERACIÓN	0
OTROS INGRESOS Y GASTOS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	0
GASTOS FINANCIEROS	0
OTROS PRODUCTOS	0
OTROS GASTOS	0
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	0
UTILIDAD NETA	0

FIDEICOMISO FORTMCK 19-17 INSURGENTES

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022		ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022 ACTIVO	
CIRCULANTE			
FONDO FIJO	0	PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
BANCOS	0	PASIVO A CORTO PLAZO	
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	27,811	PROVEEDORES	614,325
CLIENTES	0	ACREEDORES DIV	0
DEUDORES DIVERSOS	245,920	DOCUMENTOS POR PAGAR	0
FIDEICOMISO	0	ANTICIPO A CLIENTES	0
ANTICIPO DE IMPUESTOS	183	5% RETENCIÓN SOBRE CONSTRUCCIÓN	0
IMPUESTOS A FAVOR	445,734	IMPUESTOS POR PAGAR	1,250
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	86,976	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0
PAGOS ANTICIPADOS	116,357	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	615,575
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	922,981		
		PASIVO A LARGO PLAZO	
NO CIRCULANTE		ACREEDORES A LARGO PLAZO	0
		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0	DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0
ANTICIPOS CONSTRUCCIÓN	0	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	0
TERRENOS	0		
EDIFICIOS	0	CAPITAL CONTABLE	
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	2,681,753	PATRIMONIO	3,520,000
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0	PATRIMONIO	0
EQUIPO DE COMPUTO	0	RESERVA LEGAL	0
OTROS PROYECTOS	0	UTILIDAD DEL EJERCICIO	84
MOBILIARIO ÁREA FAST FOOD	0	UTILIDADES ACUMULADAS	0
ANTICIPO PROVEEDORES	0	PERDIDA DEL EJERCICIO	-530,925
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	0	PERDIDAS ACUMULADAS	0
GASTOS DE INSTALACIÓN	0	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0	RESULTADO DEL EJERCICIO	0
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	2,681,753	TOTAL CAPITAL CONTABLE	2,989,159
TOTAL ACTIVO	3,604,734	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	3,604,734

A la fecha del presente Reporte Anual el Fideicomiso no tiene inversiones o títulos representativos de su Capital Social que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

El 20 de noviembre del 2019 se firmó contrato de crédito revolvente sin garantías reales por \$450.00 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 \$15.00 millones de pesos con Arrendadora Actinver, S.A. de C.V.

El 07 de septiembre del 2020 se firmó contrato de se firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente sin garantías reales por \$45.00 millones de pesos

El 15 de octubre del 2021 se liquidaron el crédito por \$450,000,000.00 (Cuatrocientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

El 15 de octubre del 2021 se firmó contrato de crédito por \$454,000,000.00 (Cuatrocientos cincuenta y cuatro millones de pesos 00/100 M.N.) con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

El 06 de mayo del 2022 se firmó crédito sindicado por \$1,050,000,000.00 (Mil cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) 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 \$437,240,460.01 (Cuatrocientos treinta y siete, doscientos cuarenta mil cuatrocientos sesenta 01/100 M.N.)

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 las 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 registrado 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):

Ver los resultados de la operación del fideicomiso.

Resultados de la operación del fideicomiso:

El fideicomiso a la fecha tiene Ingresos por cambios en el valor razonable de activos financieros e Ingresos por intereses por \$118,314,942 y \$65,198,272, respectivamente, así como Gastos de administración por \$72,254,241.

Con lo anterior la utilidad de los activos netos atribuidos a los Fideicomisarios al 31 de diciembre de 2022 es de \$31,799,787.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Al cierre del ejercicio 2022 el Fideicomiso adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRSs o IAS por sus siglas en inglés), sin embargo, para efectos de análisis presentamos el estado de situación Financiera bajo las Normas de Información Financieras (NIFS):

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 3518

Estados de resultados

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el		
	2022	2021	2020
Ingresos:			
Cambios en el valor razonables de activos financieros ((Nota 6)	\$ 17,205,977	\$ 2,825,211	\$ (3,783,795)
Ingresos por intereses (Nota 2 m)	28,234,172	32,289,375	24,504,140
	<u>45,440,149</u>	<u>35,114,584</u>	<u>20,720,345</u>
Egresos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(79,235,213)	(39,773,799)	(35,960,123)
(Pérdida) utilidad cambiaria neta	(223,973)	118,820	1,642,749
Gastos de administración y otros (Nota 11)	(72,254,241)	(61,591,854)	(54,095,599)
	<u>(151,713,427)</u>	<u>(101,246,833)</u>	<u>(88,412,973)</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ (106,273,278)</u>	<u>\$(66,132,249)</u>	<u>\$(67,692,628)</u>

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:**

Las cifras al 31 de diciembre de 2022 son como sigue:

FORTEM CAPITAL I S.C.	
ESTADO DE RESULTADOS	
(En Pesos)	
	ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022
INGRESOS PROPIOS	55,499,331
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0
INGRESOS POR SERVICIOS	0
DESCUENTOS	954,661
TOTAL INGRESOS	54,544,670
UTILIDAD BRUTA	54,544,670
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	50,560,098
GASTOS DE OPERACIÓN	0
TOTAL GASTOS	50,560,098
UTILIDAD DE OPERACIÓN	3,984,572
OTROS INGRESOS Y GASTOS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	29,062
GASTOS FINANCIEROS	-96,912
OTROS PRODUCTOS	220,632
OTROS GASTOS	-87,788
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-64,994
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	4,049,566
ISR DEL EJERCICIO	1,144,574
PTU DEL EJERCICIO	542,084
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	2,362,908

FORTEM CAPITAL I S.C.
BALANCE GENERAL

(En Pesos)

ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022 ACTIVO		ACUMULADO Ene/2022-Dic/2022 PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0	PROVEEDORES	830,467
BANCOS	20,213	ACREEDORES DIV	30,891,099
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	0	DOCUMENTOS POR PAGAR	341,275
CLIENTES	12,082,360	ANTICIPO A CLIENTES	0
DEUDORES DIVERSOS	14,825,981	IMPUESTOS POR PAGAR	1,165,956
ANTICIPO DE IMPUESTOS	0	PTU POR PAGAR	542,084
IMPUESTOS A FAVOR	1,712,139	IMPUESTOS NO CAUSADOS	1,666,532
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	385,237	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	35,437,412
PAGOS ANTICIPADOS	302,203		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	29,328,134	PASIVO A LARGO PLAZO	
		ACREEDORES A LARGO PLAZO	0
NO CIRCULANTE		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0
		PLAZO	
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0	DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0
ANÁLISIS NUEVOS PROYECTOS	9,871,008	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	0
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	575,354	CAPITAL CONTABLE	
EQUIPO DE COMPUTO	98,180	CAPITAL SOCIAL FIJO	1,000
EQUIPO DE DIVERSIONES	0	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0
ANTICIPO PROVEEDORES	0	RESERVA LEGAL	0
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	341,275	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0
FRANQUICIAS	0	UTILIDADES ACUMULADAS	4,366,303
GASTOS DE INSTALACIÓN	27,313	PERDIDA DEL EJERCICIO	0
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	305,758	PERDIDAS ACUMULADAS	-1,620,602
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	11,218,888	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0
		RESULTADO DEL EJERCICIO	2,362,908
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	5,109,609
TOTAL ACTIVO	40,547,022	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	40,547,022

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 en 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 2022.

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.

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 fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte 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).



Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2022 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 2022

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

División Fiduciaria Fideicomiso 3518

ASESOR Y ADMINISTRADOR

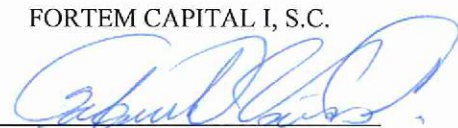
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Reporte Anual 2022, 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 2022 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

FORTEM CAPITAL I,
S.C.



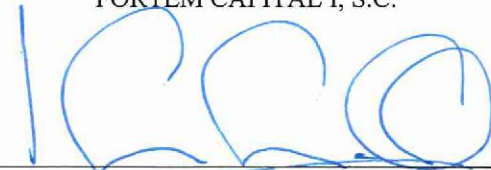
Por: Yusef Atiyeh Navarro
Cargo: Director General

FORTEM CAPITAL I, S.C.



Por: Carmen Gabriela Urías
Rocha
Cargo: Director Jurídico

FORTEM CAPITAL I, S.C.



Por: Ignacio García de Quevedo
Cargo: Director de Administración y
Finanzas

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

“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 fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2022, 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, identificados con clave de pizarra:

FORTMCK 18, F/3518



Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

2 de mayo de 2023

Declaración del Auditor externo

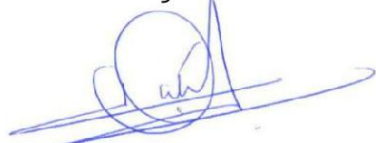
El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División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

[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:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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 fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte 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).



Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2022 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 2022

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

División Fiduciaria Fideicomiso 3518

ASESOR Y ADMINISTRADOR

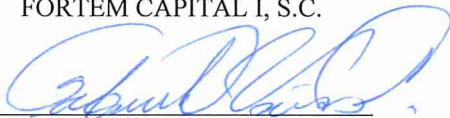
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente Reporte Anual 2022, 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 2022 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

FORTEM CAPITAL I,
S.C.



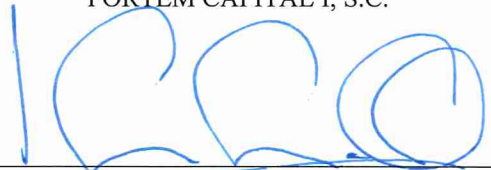
Por: Yusef Atiyeh Navarro
Cargo: Director General

FORTEM CAPITAL I, S.C.



Por: Carmen Gabriela Urías
Rocha
Cargo: Director Jurídico

FORTEM CAPITAL I, S.C.



Por: Ignacio García de Quevedo
Cargo: Director de Administración y
Finanzas

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

“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 fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2022, 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, identificados con clave de pizarra:

FORTMCK 18, F/3518



Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

2 de mayo de 2023

Declaración del Auditor externo

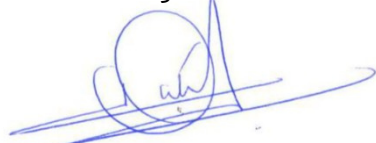
El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División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

Estados Financieros (Dictaminados)

Ciudad de México, a 25 de abril de 2023.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

Bldv. Manuel Ávila Camacho 36 Int 2201,
Lomas de Chapultepec,
Ciudad de México, México, 11000.

Ref. FID 3518 (FORTMCK 18) Estados Financieros Anuales 2022.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan 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).



Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

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

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
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 2022, 2021 y 2020

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

Estados de situación financiera
Estados de resultados
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) (“el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados, 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 significativas

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 2022, 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).

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 2p) de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2022, en la que se describe que la Administración del Fideicomiso modificó retrospectivamente la presentación de “Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados” y registró los intereses devengados asociados a un contrato de préstamo celebrado en años anteriores, conforme a la IAS 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”, los cuales se describen en esa nota de los estados financieros.

Otros asuntos

Los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron auditados por otros auditores independientes quienes emitieron una opinión sin salvedades antes de los ajustes referidos en la Nota 2p), sobre dichos estados financieros el 28 de abril de 2021. Sin embargo, la Administración del Fideicomiso corrigió lo descrito en el Párrafo de énfasis – reformulación de estados financieros previamente emitidos. Nuestros procedimientos de auditoría, sobre dicha reformulación consistieron únicamente en evaluar la razonabilidad de dichos ajustes y sus efectos en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020.

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 (incluyendo 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 éstos, 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 2022, 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 2022, 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 Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13 "Medición del Valor Razonable" (NIIF 13). 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 2022.

Otra información

La Administración 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.

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 ésta.

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 el Reporte Anual presentado a la CNBV si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de del Fideicomiso 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 NIIF, 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.

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

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



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México
2 de mayo de 2023

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 2022	2021 (reformulado)	Al 1 de enero de 2021 (reformulado)
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido (Nota 4)	\$ 83,522,552	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030
Impuesto sobre la Renta por recuperar	7,264,468	7,118,133	5,144,002
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	2,704,795	-	-
Cuentas por cobrar	2,441,754	-	5,143,780
Pagos anticipados	396,211	368,563	349,823
Total de activos corrientes	96,329,780	215,880,873	90,526,635
Activos no corrientes:			
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 6)	2,045,210,032	1,852,372,561	988,097,360
Cuentas por cobrar a proyectos (Nota 7)	1,041,138,420	635,178,364	451,610,564
Préstamos e intereses por cobrar a parte relacionada (Nota 5)	173,440,489	156,964,099	132,911,848
Total de activos no corrientes	3,259,788,941	2,644,515,024	1,572,619,772
Total de activos	\$ 3,356,118,721	\$ 2,860,395,897	\$ 1,663,146,407
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	\$ 6,846,466	\$ 37,504	\$ 979,562
Cuentas por pagar a proyectos (Nota 7)	9,061,235	-	-
Porción corriente de los préstamos bancarios (Nota 9)	327,000,000	514,000,000	509,676,000
	342,907,701	514,037,504	510,655,562
Pasivos no corrientes:			
Préstamos bancarios (Nota 9)	606,885,460	-	-
Total de pasivos	949,793,161	514,037,504	510,655,562
Patrimonio			
Patrimonio contribuido (Nota 10)	2,704,999,901	2,538,759,456	1,278,759,659
Resultados acumulados	192,401,063	(126,268,814)	(58,576,186)
Resultado del ejercicio	(106,273,278)	(66,132,249)	(67,692,628)
Total de patrimonio	2,406,325,560	2,346,358,393	1,152,490,845
Total de pasivos y patrimonio	\$ 3,356,118,721	\$ 2,860,395,897	\$ 1,663,146,407

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		
	2022	2021 (reformulado)	2020 (reformulado)
Ingresos:			
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros (Nota 6)	\$ 17,205,977	\$ 2,825,211	\$ (3,783,795)
Ingresos por intereses (Notas 2 5)	28,234,172	32,289,373	24,504,140
	<u>45,440,149</u>	<u>35,114,584</u>	<u>20,720,345</u>
Gastos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(79,235,213)	(39,773,799)	(35,960,123)
(Pérdida) utilidad cambiaria neta	(223,973)	118,820	1,642,749
Gastos de administración y otros (Nota 11)	(72,254,241)	(61,591,854)	(54,095,599)
	<u>(151,713,427)</u>	<u>(101,246,833)</u>	<u>(88,412,973)</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ (106,273,278)</u>	<u>\$ (66,132,249)</u>	<u>\$ (67,692,628)</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)

Estados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(Cifras en pesos mexicanos)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (previamente reportado)	\$ 1,008,759,911	\$ (41,151,200)	\$ (17,424,986)	\$ 950,183,725
Traspaso del resultado del ejercicio a resultados acumulados	-	(17,424,986)	17,424,986	-
Emisión de certificados bursátiles	269,999,748	-	-	269,999,748
Efecto de corrección por intereses en resultados (Nota 2p)			13,125,457	13,125,457
Resultado del ejercicio (antes de reformulación)	-	-	(80,818,085)	(80,818,085)
Resultado del ejercicio reformulado			(67,692,628)	(67,692,628)
Saldos al 31 de diciembre de 2020 (reformulado)	1,278,759,659	(58,576,186)	(67,692,628)	1,152,490,845
Traspaso del resultado del ejercicio a resultados acumulados	-	(67,692,628)	67,692,628	-
Emisión de certificados bursátiles	1,259,999,797	-	-	1,259,999,797
Efecto de corrección por intereses en resultados (Nota 2p)			23,838,642	23,838,642
Resultado del ejercicio (antes de reformulación)	-	-	(89,970,891)	(89,970,891)
Resultado del ejercicio reformulado			(66,132,249)	(66,132,249)
Saldos al 31 de diciembre de 2021 (reformulado)	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

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		
	2022	2021 (reformulado)	2020 (reformulado)
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio	\$ 106,273,278	\$ (66,132,249)	\$ (67,692,628)
Intereses a cargo y comisiones bancarias	79,235,213	39,773,799	35,960,123
Intereses a favor	(28,234,172)	(32,289,373)	(24,504,140)
Cambios en el valor de instrumentos financieros	(17,205,977)	(2,825,211)	3,783,795
	<u>(72,478,214)</u>	<u>(61,473,034)</u>	<u>(52,452,850)</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Impuestos por recuperar	(2,851,130)	(1,974,131)	(2,502,087)
Pagos anticipados	(27,648)	(18,740)	42,419
Cuentas por cobrar	(2,441,754)	5,143,780	(5,143,780)
Cuenta por pagar	6,808,962	(942,058)	(8,280,015)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(70,989,784)	(59,264,183)	(68,336,313)
Actividades de inversión			
Intereses cobrados	19,128,885	8,450,731	11,378,683
Préstamos otorgados	-	(213,609)	-
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	(413,331,158)	(183,567,800)	(451,610,564)
Instrumentos financieros designados a valor razonable	(175,631,495)	(861,449,990)	(197,979,088)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(569,833,768)	(1,036,780,668)	(638,210,969)
Actividades de financiamiento			
Llamada de certificados bursátiles	166,240,445	1,259,999,797	269,999,748
Préstamos obtenidos	888,885,460	595,647,167	200,533,000
Cuentas por pagar a sociedades promovidas	9,061,235	-	-
Préstamos pagados	(469,000,000)	(591,323,167)	-
Intereses pagados	(79,235,213)	(39,773,799)	(35,960,123)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	515,951,927	1,224,549,998	434,572,625
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	(124,871,625)	128,505,147	(271,974,657)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	<u>208,394,177</u>	<u>79,889,030</u>	<u>351,863,687</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>\$ 83,522,552</u>	<u>\$ 208,394,177</u>	<u>\$ 79,889,030</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 2022, 2021 y 2020

(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: Montes Urales 530, Lomas de Chapultepec, I Sección, C. P. 11000, Miguel Hidalgo, 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 día 2 de mayo de 2023, 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.

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. Dichas reservas se encuentran dentro del efectivo restringido.

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;

- 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 (tercero) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral (segundo) anterior más 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 tercero; 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.

b) 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) Cumplimiento con Normas Internacionales de Información Financiera

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 2022.

b) Bases de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, han sido preparados con base en el costo histórico, exceptuando los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados la cual se presenta a valor razonable tal y como se explica en la Nota 6.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios al momento de la adquisición.

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)

c) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión, los cuales son a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en un monto conocido de efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambio en su valor.

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.

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) 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 participación accionaria que el Fideicomiso tiene sobre sus entidades promovidas tiene porcentajes de tenencia accionaria que se describe más adelante sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. Las inversiones se valúan a valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a 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	% porcentaje de participación		
	2022	2021	2020
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	-
Parque Industrial Tepeji	100	100	-
City Towers	100	100	-
Hotel Tropicana	100	100	-
Proyecto Urbania	100	100	-
Proyecto Polanco	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

g) Gastos

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

h) 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.

i) 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 ("CKD"), 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 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.

j) Estado de flujos de efectivo

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

k) Ingresos por intereses

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

l) 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,

m) 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.

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

La preparación de estados financieros de conformidad con NIIF 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 y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Entidad de inversión

El Fideicomiso 3518 cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados”, debido a que de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso y su plan de negocios tiene las siguientes características: i) el objetivo principal es obtener recursos a través de la emisión de los CKDs, los cuales se adquieren de diferentes inversionistas, ii) se ha definido que los fondos que se obtengan del inciso i) se invertirán, principalmente, en proyectos inmobiliarios, los cuales se administrarán únicamente para retornos de capital, en un periodo definido y iii) como se indica en la Nota 2 d) las inversiones en vehículos de inversión se valuarán a valor razonable a través de resultados.

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.

o) Presentación del estado de resultados

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.

p) Reformulación de estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Para efectos de conformar la presentación en estos estados financieros, se realizaron algunas reclasificaciones y ajustes sobre las cifras presentadas por el año 2021 y 2020, dando reconocimiento retrospectivo al contrato de crédito que se describe en la Nota 5, así mismo, se reflejan los impactos en los resultados de dichos años, y los efectos correspondientes se muestra a continuación:

	2021 (Previamente reportados)	Ajustes	Reclasificaciones	2021 (Reformulados)
Activos corrientes:				
Cuentas por cobrar a proyectos (Nota 7)	\$ 635,178,364		\$ (635,178,364)	\$ -
Activos no corrientes:				
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 6) (a)	\$ 1,972,372,561		\$ (120,000,000)	\$ 1,852,372,561
Préstamos e intereses por cobrar a parte relacionada (Nota 5)		\$ 36,964,099	120,000,000	156,964,099
Cuentas por cobrar a proyectos (Nota 7)	\$ -		\$ (635,178,364)	\$ 635,178,364
Estados de resultados				
Ingresos por intereses (c)	\$ 11,378,683	23,838,642		\$ 35,217,325
Sumas		<u>\$ 13,125,457</u>	<u>\$ -</u>	

	2020 (Previamente reportados)	Ajustes	Reclasificaciones	2020 (Reformulados)
Activos corrientes:				
Cuentas por cobrar a proyectos (Nota 7)	\$ 451,610,564		\$ (451,610,564)	\$ -
Activos no corrientes:				
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 6) (a)	\$ 1,107,883,751		\$ (119,786,391)	\$ 988,097,360
Préstamos por cobrar (Nota 5)	-	\$ 13,125,457	119,786,391	132,911,848
Cuentas por cobrar a proyectos (Nota 7)	\$ -		\$ 451,610,564	\$ 451,610,564
Estados de resultados				
Ingresos por intereses (c)	\$ 11,378,683	13,125,457		\$ 24,504,140
Sumas		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	

	2021 (Previamente reportados)	Ajustes	Reclasificaciones	2021 (Reformulados)
Estado de flujos de efectivo (b)				
Actividades de operación				
Resultado del ejercicio	\$ 89,970,891	\$ (23,838,642)		\$ 66,132,249
Intereses a favor	11,378,683	23,838,642		\$ 35,217,325
Suma		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	

Estado de flujos de efectivo (b)	2020 (Previamente reportados)	Ajustes	Reclasificaciones	2020 (Reformulados)
Actividades de operación				
Resultado del ejercicio	\$ 80,818,085	\$ (13,125,457)		\$ 67,692,628
Intereses a favor	11,378,683	13,125,457		\$ 24,504,140
Suma		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	

a) Originalmente los préstamos por cobrar se presentaron en el rubro de Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados por \$120,000,000 y \$119,786,391, respectivamente. Adecuando la revelación de la Nota 5.

b) Los flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación pasaron de (\$242,831,983) y (\$451,610,564) a (\$59,264,183) y (\$68,336,313), respectivamente, mientras que los flujos netos de efectivo utilizados en actividades inversión, pasaron de (\$853,212,868) a (\$186,600,405) en 2021 y 2020 a (\$1,036,780,668) y (\$638,210,969), respectivamente, esta reclasificación, tiene su origen en considerar como partida de inversión los recursos transferidos a las sociedades promovidas.

c) Reconocimiento de intereses devengados por el préstamo del inciso a) en el ejercicio de 2021 y 2020 pasando de \$8,450,731 y \$11,378,683 a \$32,289,373 y \$24,504,140, respectivamente.

3. Nuevos pronunciamientos contables

El Fideicomiso no tuvo que hacer ningún cambio en sus políticas contables, por los nuevos pronunciamientos, modificaciones o mejoras a las normas que entran en vigor a partir del 1 de enero de 2022, ya que no se ve afectada por dichas modificaciones (Modificaciones a las NIC 16, NIIF 3, NIC 37, NIC 41, NIIF 9, NIIF 1 y NIIF 16) y no ha recibido ninguna concesión de renta relacionada con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16).

Adopción anticipada de las normas contables

El Fideicomiso generalmente no adopta normas ni modificaciones a las normas de forma anticipada, a menos que las modificaciones solo aclaren prácticas existentes y no introduzcan cambios importantes. El impacto de las normas e interpretaciones que no se han adoptado anticipadamente se detallan a continuación.

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

En enero de 2020, 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 otorgarse al cierre del ejercicio
- 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

Las modificaciones entrarán en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse de forma retroactiva. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

Definición de estimaciones contables - Modificaciones a la NIC 8

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una definición de “estimaciones contables”. Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables y corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan las técnicas de medición e inputs para desarrollar estimaciones contables.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se aplican a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de ese periodo. Se permite la aplicación anticipada siempre que se revele este hecho. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

Revelación de políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF 2.

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF 2 Realización de Juicios sobre Materialidad, en las que proporcionan orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a la información sobre políticas contables. Las modificaciones tienen por objeto ayudar a las entidades a proporcionar información sobre políticas contables que sea más útil, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables “significativas” por el requisito de revelar sus políticas contables “materiales” y añadiendo orientaciones sobre cómo las entidades aplican el concepto de “materialidad” al tomar decisiones sobre la revelación de políticas contables.

Las modificaciones a la NIC 1 son aplicables a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Dado que las modificaciones a la Declaración Práctica 2 proporcionan una orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de material a la información sobre políticas contables, no es necesario fijar una fecha de entrada en vigor para estas modificaciones.

El Fideicomiso se encuentra revisando sus revelaciones de información sobre políticas contables para que cumplan con los requisitos modificados.

4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 Y 2020, el efectivo y sus equivalentes, así como el efectivo restringido se describen a continuación:

	2022	2021	2020
Efectivo en bancos	\$ 12	\$ 50,034	\$ 49,036,400
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones en valores	24,056,744	183,381,456	7,308,807
Efectivo restringido	59,465,796	24,962,687	23,543,823
Total	<u>\$ 83,522,552</u>	<u>\$ 208,394,177</u>	<u>\$ 79,889,030</u>

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".

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 con lo establecido en el Fideicomiso Invex y los derechos fideicomisarios del Fideicomiso 3518.

En 2022, 2021 y 2020, el ingreso por intereses generado por el contrato antes descrito ascendió a \$23,846,667, \$23,838,642 y \$13,125,457, 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 2022, 2021 y 2020 se integran de la siguiente manera:

	2022	2021	2020
Saldos al inicio del año	\$ 1,852,372,561	\$ 988,097,360	\$ 793,902,067
Ganancia (pérdida) por efecto de valor razonable de las inversiones	17,205,976	2,825,211	(3,783,795)
Adiciones por nuevas inversiones	175,631,495	861,449,990	197,979,088
Saldos al final del año	<u>\$ 2,045,210,032</u>	<u>\$ 1,852,372,561</u>	<u>\$ 988,097,360</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 2022, 2021 y 2020, se muestran a continuación:

	Valor razonable / Costo 2022	Valor razonable / Costo 2021	Valor razonable / Costo 2020
Hotel Perla La Paz ⁽¹⁾	\$ 298,336,590	\$ 285,914,589	\$ 145,554,589
Residencial Almar ⁽¹⁾	-	2,441,754	2,441,754
Plaza del sur ⁽¹⁾	169,467,128	154,120,422	116,742,811
Alameda Comercial Tizayuca ⁽¹⁾	154,368,271	150,984,000	131,414,000
Parque Industrial Tepeji ⁽²⁾	505,834,792	422,508,234	15,707,234
Lomas Verdes ⁽²⁾	272,971,689	272,905,689	239,595,689
Hotel Tropicana ⁽²⁾	240,265,457	167,240,263	101,367,263
Alameda Comercial Tecomán ⁽²⁾	139,941,192	137,441,192	104,425,192
Proyecto Citi Tower ⁽²⁾	94,511,217	94,511,217	94,511,217
Proyecto Urbania ⁽²⁾	77,706,858	74,856,858	1,064,858
Proyecto Polanco ⁽²⁾	45,460,697	45,460,697	1,413,297
Hotel de Negocios ⁽²⁾	34,584,655	33,080,080	26,410,080
Operadora FC ⁽²⁾	7,077,087	7,337,566	7,199,376
Proyecto 1917 Insurgentes ⁽²⁾	4,684,400	3,570,000	250,000
	<u>\$ 2,045,210,032</u>	<u>\$ 1,852,372,561</u>	<u>\$ 988,097,360</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 construcción 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 2022, 2021 y 2020, 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. En los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados que han sido concluidos, 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	2022 y 2021 Enfoque de descuento de flujos de caja libre (Método Residual) 2020 El 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%. Para todos los años.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Residencial Almar	El método utilizado fue Equity value. Proyección de flujo de caja convertidos a valor presente con tasa de descuento (Costo de capital)	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.
Plaza del sur	Enfoque de capitalización de ingresos (Método Residual)	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 12.30%, 11.49% y 10.48% en 2022, 2021 y 2020, respectivamente.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Alameda Comercial Tizayuca	El método utilizado fue Enterprise value. Proyección del Ingreso neto operativo ajustado. Para traerlo a valor presente se utilizó WACC después de impuestos.	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	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.

7. Saldos de proyectos

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2022, las cuentas por cobrar y por pagar se integran como sigue:

	2022	2021	2020
Cuentas por cobrar:			
Lomas Verdes	\$ 320,693,202	\$ 269,610,000	\$ 200,000,000
Alameda Comercial Tecomán	159,940,014	101,130,000	61,300,000
Hotel Perla. La Paz	141,381,376	4,900,000	-
Plaza del sur	119,025,030	108,827,800	59,000,000
Proyecto Citi Tower	111,140,086	111,140,086	111,140,086
FIDEICOMISO FORTMCK18-08 CINE APOLO	98,364,171		
Hotel Tropicana	75,257,140	6,100,000	-
Alameda Comercial Tizayuca	8,961,618	33,470,478	20,170,478
Casa Musical, S.A. de C.V.	5,900,000	-	-
FIDEICOMISO FORTEMCK20-21 URBANIA	272,583	-	-
Plaza Nuevo Polanco	203,200	-	-
Total	\$ 1,041,138,420	\$ 635,178,364	\$ 451,610,564

Los saldos por cobrar 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.

	2022	2021	2020
Cuentas por pagar:			
Hotel Perla. La Paz	\$ 4,904,844	\$ -	-
Alameda Comercial Tecomán	2,006,188	-	-
Hotel Tropicana	961,340	-	-
FIDEICOMISO FORTMCK18-08 CINE APOLO	592,789	-	-
FIDEICOMISO FORTEMCK20-21 URBANIA	367,724	-	-
Plaza Nuevo Polanco	203,350	-	-
Fortem Capital I, S.C.	25,000	-	-
Total	\$ 9,061,235	\$ -	-

Los saldos por pagar derivan de los financiamientos recibidos para la operación del fideicomiso dichos saldos no tienen vencimientos establecidos y no fueron sujetos de intereses.

8. Instrumentos 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.

b) Categorías de los instrumentos financieros

	Nivel	2022	2021	2020
Activos financieros:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1	\$ 83,522,552	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030
Cuentas por cobrar	1	\$ 2,441,754	\$ -	\$ 5,143,780
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	1	\$ 1,041,138,420	\$ 635,178,364	\$ 451,610,564
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados	3	\$ 2,146,318,998	\$ 1,972,372,561	\$ 1,107,883,751
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar	1	\$ 6,846,466	\$ 37,504	\$ 979,562
Préstamos bancarios	1	\$ 933,885,460	\$ 514,000,000	\$ 509,676,000

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.

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.

9. Préstamos bancarios

	2022	2021	2020
Crédito simple con 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 TIIE más 3.05 puntos	\$ 282,000,000	\$ 454,000,000	\$ 449,850,000
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 TIIE más 5.00 puntos.	45,000,000	45,000,000	44,869,500
Crédito simple con Arrendadora Actinver, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver con vencimiento en mayo de 2022; que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE más 4.25 puntos.	-	15,000,000	14,956,500
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 TIIE más 9.177 puntos.	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 TIIE más 9.177 puntos.	115,597,230	-	-
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.	288,993,076	-	-
Total de préstamos bancarios	\$ 933,885,460	\$ 514,000,000	\$ 509,676,000
Porción corriente	\$ 327,000,000	\$ 514,000,000	\$ 509,676,000
Porción no corriente	\$ 606,885,460	\$ -	\$ -

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 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 pasivos por actividades de financiamiento	\$ 514,000,000	\$ 419,885,460	\$ 79,235,213	\$ (79,235,213)	\$ -	\$ 933,885,460

Concepto	Al 1 de enero de 2021	Flujos de efectivo	Intereses devengados	Intereses pagados	Cambios en el valor razonable	Al 31 de diciembre de 2021
Préstamos bancarios	\$ 509,676,000	\$ 4,324,000	\$ 39,773,799	\$ (39,773,799)	\$ -	\$ 514,000,000
Total pasivos por actividades de financiamiento	\$ 509,676,000	\$ 4,324,000	\$ 39,773,799	\$ (39,773,799)	\$ -	\$ 514,000,000

concepto	Al 1 de enero de 2020	Flujos de efectivo	Intereses devengados	Intereses pagados	Cambios en el valor razonable	Al 31 de diciembre de 2020
Préstamos bancarios	\$ 309,143,000	\$ 200,533,000	\$ 35,960,123	\$ (35,960,123)	\$ -	\$ 509,676,000
Total pasivos por actividades de financiamiento	\$ 309,143,000	\$ 200,533,000	\$ 35,960,123	\$ (35,960,123)	\$ -	\$ 509,676,000

10. Patrimonio

- a) 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.
- b) 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.

- c) 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 \$19,932,429, mediante la emisión de 3,246,324 Certificados Bursátiles.
- d) 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.
- 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

	2022	2021	2020
<i>Gastos de administración y otros</i>			
Comisiones por administración y gerencia de proyecto	\$ 41,609,713	\$ 44,088,095	\$ 40,259,631
Impuesto al valor agregado (IVA)	-	9,321,400	8,341,828
Honorarios personas morales	29,838,614	6,848,470	3,845,895
Honorarios personas físicas	159,493	407,827	391,505
Amortización de seguros	615,515	519,622	464,790
Otros	30,906	406,440	791,950
	<u>\$ 72,254,241</u>	<u>\$ 61,591,854</u>	<u>\$ 54,095,599</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 2022, 2021 y 2020 fue el 30%

2 de mayo de 2023

Declaración del Auditor externo

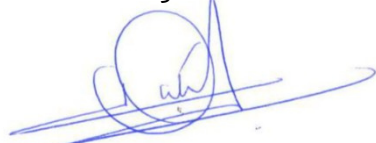
El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División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

Ciudad de México, a 25 de abril de 2023

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7
Col. Guadalupe Inn
CDMX, México, 01020

Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

Blvd. 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 de administración, emisión y pago número 3518, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, 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)



Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



Maria Elena Martinez Camarillo
Delegado Fiduciario

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 2023

**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 2022, 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:

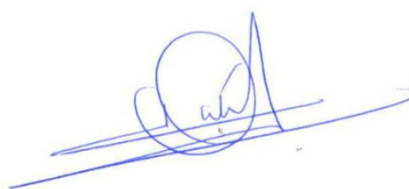
- I. Que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Así mismo, que soy Contador Público con certificación No. 7762 vigente emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y socio del Despacho Mancera, S.C., contratado para la prestación profesional de servicios de auditoría externa y cuento con registro vigente número 17046, expedido el 27 de septiembre de 2007, 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, cumpla 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 2do. año que he estado a cargo de la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso y que Mancera, S.C. ha prestado durante 2 años servicios de auditoría externa a el Fideicomiso, a la fecha de emisión de los estados financieros auditados correspondientes al 31 de diciembre de 2022.

Suscribe

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large circular loop followed by a vertical stroke and a horizontal line extending to the right.

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

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

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

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
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 2022, 2021 y 2020

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

Estados de situación financiera
Estados de resultados
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) (“el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados, 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 significativas

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 2022, 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).

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 2p) de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2022, en la que se describe que la Administración del Fideicomiso modificó retrospectivamente la presentación de “Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados” y registró los intereses devengados asociados a un contrato de préstamo celebrado en años anteriores, conforme a la IAS 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”, los cuales se describen en esa nota de los estados financieros.

Otros asuntos

Los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron auditados por otros auditores independientes quienes emitieron una opinión sin salvedades antes de los ajustes referidos en la Nota 2p), sobre dichos estados financieros el 28 de abril de 2021. Sin embargo, la Administración del Fideicomiso corrigió lo descrito en el Párrafo de énfasis – reformulación de estados financieros previamente emitidos. Nuestros procedimientos de auditoría, sobre dicha reformulación consistieron únicamente en evaluar la razonabilidad de dichos ajustes y sus efectos en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020.

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 (incluyendo 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 éstos, 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 2022, 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 2022, 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 Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13 "Medición del Valor Razonable" (NIIF 13). 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 2022.

Otra información

La Administración 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.

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 ésta.

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 el Reporte Anual presentado a la CNBV si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de del Fideicomiso 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 NIIF, 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.

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

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



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México
2 de mayo de 2023

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 2022	2021 (reformulado)	Al 1 de enero de 2021 (reformulado)
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido (Nota 4)	\$ 83,522,552	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030
Impuesto sobre la Renta por recuperar	7,264,468	7,118,133	5,144,002
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	2,704,795	-	-
Cuentas por cobrar	2,441,754	-	5,143,780
Pagos anticipados	396,211	368,563	349,823
Total de activos corrientes	96,329,780	215,880,873	90,526,635
Activos no corrientes:			
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 6)	2,045,210,032	1,852,372,561	988,097,360
Cuentas por cobrar a proyectos (Nota 7)	1,041,138,420	635,178,364	451,610,564
Préstamos e intereses por cobrar a parte relacionada (Nota 5)	173,440,489	156,964,099	132,911,848
Total de activos no corrientes	3,259,788,941	2,644,515,024	1,572,619,772
Total de activos	\$ 3,356,118,721	\$ 2,860,395,897	\$ 1,663,146,407
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	\$ 6,846,466	\$ 37,504	\$ 979,562
Cuentas por pagar a proyectos (Nota 7)	9,061,235	-	-
Porción corriente de los préstamos bancarios (Nota 9)	327,000,000	514,000,000	509,676,000
	342,907,701	514,037,504	510,655,562
Pasivos no corrientes:			
Préstamos bancarios (Nota 9)	606,885,460	-	-
Total de pasivos	949,793,161	514,037,504	510,655,562
Patrimonio			
Patrimonio contribuido (Nota 10)	2,704,999,901	2,538,759,456	1,278,759,659
Resultados acumulados	192,401,063	(126,268,814)	(58,576,186)
Resultado del ejercicio	(106,273,278)	(66,132,249)	(67,692,628)
Total de patrimonio	2,406,325,560	2,346,358,393	1,152,490,845
Total de pasivos y patrimonio	\$ 3,356,118,721	\$ 2,860,395,897	\$ 1,663,146,407

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		
	2022	2021 (reformulado)	2020 (reformulado)
Ingresos:			
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros (Nota 6)	\$ 17,205,977	\$ 2,825,211	\$ (3,783,795)
Ingresos por intereses (Notas 2 5)	28,234,172	32,289,373	24,504,140
	<u>45,440,149</u>	<u>35,114,584</u>	<u>20,720,345</u>
Gastos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(79,235,213)	(39,773,799)	(35,960,123)
(Pérdida) utilidad cambiaria neta	(223,973)	118,820	1,642,749
Gastos de administración y otros (Nota 11)	(72,254,241)	(61,591,854)	(54,095,599)
	<u>(151,713,427)</u>	<u>(101,246,833)</u>	<u>(88,412,973)</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ (106,273,278)</u>	<u>\$ (66,132,249)</u>	<u>\$ (67,692,628)</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)

Estados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(Cifras en pesos mexicanos)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (previamente reportado)	\$ 1,008,759,911	\$ (41,151,200)	\$ (17,424,986)	\$ 950,183,725
Traspaso del resultado del ejercicio a resultados acumulados	-	(17,424,986)	17,424,986	-
Emisión de certificados bursátiles	269,999,748	-	-	269,999,748
Efecto de corrección por intereses en resultados (Nota 2p)			13,125,457	13,125,457
Resultado del ejercicio (antes de reformulación)	-	-	(80,818,085)	(80,818,085)
Resultado del ejercicio reformulado			(67,692,628)	(67,692,628)
Saldos al 31 de diciembre de 2020 (reformulado)	1,278,759,659	(58,576,186)	(67,692,628)	1,152,490,845
Traspaso del resultado del ejercicio a resultados acumulados	-	(67,692,628)	67,692,628	-
Emisión de certificados bursátiles	1,259,999,797	-	-	1,259,999,797
Efecto de corrección por intereses en resultados (Nota 2p)			23,838,642	23,838,642
Resultado del ejercicio (antes de reformulación)	-	-	(89,970,891)	(89,970,891)
Resultado del ejercicio reformulado			(66,132,249)	(66,132,249)
Saldos al 31 de diciembre de 2021 (reformulado)	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

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		
	2022	2021 (reformulado)	2020 (reformulado)
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio	\$ 106,273,278	\$ (66,132,249)	\$ (67,692,628)
Intereses a cargo y comisiones bancarias	79,235,213	39,773,799	35,960,123
Intereses a favor	(28,234,172)	(32,289,373)	(24,504,140))
Cambios en el valor de instrumentos financieros	(17,205,977)	(2,825,211)	3,783,795
	(72,478,214)	(61,473,034)	(52,452,850)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Impuestos por recuperar	(2,851,130)	(1,974,131)	(2,502,087)
Pagos anticipados	(27,648)	(18,740)	42,419
Cuentas por cobrar	(2,441,754)	5,143,780	(5,143,780)
Cuenta por pagar	6,808,962	(942,058)	(8,280,015)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(70,989,784)	(59,264,183)	(68,336,313)
Actividades de inversión			
Intereses cobrados	19,128,885	8,450,731	11,378,683
Préstamos otorgados	-	(213,609)	-
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	(413,331,158)	(183,567,800)	(451,610,564)
Instrumentos financieros designados a valor razonable	(175,631,495)	(861,449,990)	(197,979,088)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(569,833,768)	(1,036,780,668)	(638,210,969)
Actividades de financiamiento			
Llamada de certificados bursátiles	166,240,445	1,259,999,797	269,999,748
Préstamos obtenidos	888,885,460	595,647,167	200,533,000
Cuentas por pagar a sociedades promovidas	9,061,235	-	-
Préstamos pagados	(469,000,000)	(591,323,167)	-
Intereses pagados	(79,235,213)	(39,773,799)	(35,960,123)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	515,951,927	1,224,549,998	434,572,625
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	(124,871,625)	128,505,147	(271,974,657)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	208,394,177	79,889,030	351,863,687
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 83,522,552	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030

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 2022, 2021 y 2020

(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: Montes Urales 530, Lomas de Chapultepec, I Sección, C. P. 11000, Miguel Hidalgo, 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 día 2 de mayo de 2023, 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.

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. Dichas reservas se encuentran dentro del efectivo restringido.

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;

- 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 (tercero) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral (segundo) anterior más 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 tercero; 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.

b) 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) Cumplimiento con Normas Internacionales de Información Financiera

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 2022.

b) Bases de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, han sido preparados con base en el costo histórico, exceptuando los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados la cual se presenta a valor razonable tal y como se explica en la Nota 6.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios al momento de la adquisición.

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)

c) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión, los cuales son a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en un monto conocido de efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambio en su valor.

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.

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) 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 participación accionaria que el Fideicomiso tiene sobre sus entidades promovidas tiene porcentajes de tenencia accionaria que se describe más adelante sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. Las inversiones se valúan a valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a 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	% porcentaje de participación		
	2022	2021	2020
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	-
Parque Industrial Tepeji	100	100	-
City Towers	100	100	-
Hotel Tropicana	100	100	-
Proyecto Urbania	100	100	-
Proyecto Polanco	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

g) Gastos

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

h) 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.

i) 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 ("CKD"), 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 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.

j) Estado de flujos de efectivo

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

k) Ingresos por intereses

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

l) 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,

m) 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.

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

La preparación de estados financieros de conformidad con NIIF 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 y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Entidad de inversión

El Fideicomiso 3518 cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados”, debido a que de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso y su plan de negocios tiene las siguientes características: i) el objetivo principal es obtener recursos a través de la emisión de los CKDs, los cuales se adquieren de diferentes inversionistas, ii) se ha definido que los fondos que se obtengan del inciso i) se invertirán, principalmente, en proyectos inmobiliarios, los cuales se administrarán únicamente para retornos de capital, en un periodo definido y iii) como se indica en la Nota 2 d) las inversiones en vehículos de inversión se valuarán a valor razonable a través de resultados.

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.

o) Presentación del estado de resultados

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.

p) Reformulación de estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Para efectos de conformar la presentación en estos estados financieros, se realizaron algunas reclasificaciones y ajustes sobre las cifras presentadas por el año 2021 y 2020, dando reconocimiento retrospectivo al contrato de crédito que se describe en la Nota 5, así mismo, se reflejan los impactos en los resultados de dichos años, y los efectos correspondientes se muestra a continuación:

	2021 (Previamente reportados)	Ajustes	Reclasificaciones	2021 (Reformulados)
Activos corrientes:				
Cuentas por cobrar a proyectos (Nota 7)	\$ 635,178,364		\$ (635,178,364)	\$ -
Activos no corrientes:				
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 6) (a)	\$ 1,972,372,561		\$ (120,000,000)	\$ 1,852,372,561
Préstamos e intereses por cobrar a parte relacionada (Nota 5)		\$ 36,964,099	120,000,000	156,964,099
Cuentas por cobrar a proyectos (Nota 7)	\$ -		\$ (635,178,364)	\$ 635,178,364
Estados de resultados				
Ingresos por intereses (c)	\$ 11,378,683	23,838,642		\$ 35,217,325
Sumas		<u>\$ 13,125,457</u>	<u>\$ -</u>	

	2020 (Previamente reportados)	Ajustes	Reclasificaciones	2020 (Reformulados)
Activos corrientes:				
Cuentas por cobrar a proyectos (Nota 7)	\$ 451,610,564		\$ (451,610,564)	\$ -
Activos no corrientes:				
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados (Nota 6) (a)	\$ 1,107,883,751		\$ (119,786,391)	\$ 988,097,360
Préstamos por cobrar (Nota 5)	-	\$ 13,125,457	119,786,391	132,911,848
Cuentas por cobrar a proyectos (Nota 7)	\$ -		\$ 451,610,564	\$ 451,610,564
Estados de resultados				
Ingresos por intereses (c)	\$ 11,378,683	13,125,457		\$ 24,504,140
Sumas		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	

	2021 (Previamente reportados)	Ajustes	Reclasificaciones	2021 (Reformulados)
Estado de flujos de efectivo (b)				
Actividades de operación				
Resultado del ejercicio	\$ 89,970,891	\$ (23,838,642)		\$ 66,132,249
Intereses a favor	11,378,683	23,838,642		\$ 35,217,325
Suma		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	

Estado de flujos de efectivo (b)	2020 (Previamente reportados)	Ajustes	Reclasificaciones	2020 (Reformulados)
Actividades de operación				
Resultado del ejercicio	\$ 80,818,085	\$ (13,125,457)		\$ 67,692,628
Intereses a favor	11,378,683	13,125,457		\$ 24,504,140
Suma		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	

a) Originalmente los préstamos por cobrar se presentaron en el rubro de Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados por \$120,000,000 y \$119,786,391, respectivamente. Adecuando la revelación de la Nota 5.

b) Los flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación pasaron de (\$242,831,983) y (\$451,610,564) a (\$59,264,183) y (\$68,336,313), respectivamente, mientras que los flujos netos de efectivo utilizados en actividades inversión, pasaron de (\$853,212,868) a (\$186,600,405) en 2021 y 2020 a (\$1,036,780,668) y (\$638,210,969), respectivamente, esta reclasificación, tiene su origen en considerar como partida de inversión los recursos transferidos a las sociedades promovidas.

c) Reconocimiento de intereses devengados por el préstamo del inciso a) en el ejercicio de 2021 y 2020 pasando de \$8,450,731 y \$11,378,683 a \$32,289,373 y \$24,504,140, respectivamente.

3. Nuevos pronunciamientos contables

El Fideicomiso no tuvo que hacer ningún cambio en sus políticas contables, por los nuevos pronunciamientos, modificaciones o mejoras a las normas que entran en vigor a partir del 1 de enero de 2022, ya que no se ve afectada por dichas modificaciones (Modificaciones a las NIC 16, NIIF 3, NIC 37, NIC 41, NIIF 9, NIIF 1 y NIIF 16) y no ha recibido ninguna concesión de renta relacionada con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16).

Adopción anticipada de las normas contables

El Fideicomiso generalmente no adopta normas ni modificaciones a las normas de forma anticipada, a menos que las modificaciones solo aclaren prácticas existentes y no introduzcan cambios importantes. El impacto de las normas e interpretaciones que no se han adoptado anticipadamente se detallan a continuación.

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

En enero de 2020, 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 otorgarse al cierre del ejercicio
- 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

Las modificaciones entrarán en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse de forma retroactiva. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

Definición de estimaciones contables - Modificaciones a la NIC 8

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una definición de “estimaciones contables”. Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables y corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan las técnicas de medición e inputs para desarrollar estimaciones contables.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se aplican a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de ese periodo. Se permite la aplicación anticipada siempre que se revele este hecho. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

Revelación de políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF 2.

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF 2 Realización de Juicios sobre Materialidad, en las que proporcionan orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a la información sobre políticas contables. Las modificaciones tienen por objeto ayudar a las entidades a proporcionar información sobre políticas contables que sea más útil, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables “significativas” por el requisito de revelar sus políticas contables “materiales” y añadiendo orientaciones sobre cómo las entidades aplican el concepto de “materialidad” al tomar decisiones sobre la revelación de políticas contables.

Las modificaciones a la NIC 1 son aplicables a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Dado que las modificaciones a la Declaración Práctica 2 proporcionan una orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de material a la información sobre políticas contables, no es necesario fijar una fecha de entrada en vigor para estas modificaciones.

El Fideicomiso se encuentra revisando sus revelaciones de información sobre políticas contables para que cumplan con los requisitos modificados.

4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 Y 2020, el efectivo y sus equivalentes, así como el efectivo restringido se describen a continuación:

	2022	2021	2020
Efectivo en bancos	\$ 12	\$ 50,034	\$ 49,036,400
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones en valores	24,056,744	183,381,456	7,308,807
Efectivo restringido	59,465,796	24,962,687	23,543,823
Total	<u>\$ 83,522,552</u>	<u>\$ 208,394,177</u>	<u>\$ 79,889,030</u>

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".

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 con lo establecido en el Fideicomiso Invex y los derechos fideicomisarios del Fideicomiso 3518.

En 2022, 2021 y 2020, el ingreso por intereses generado por el contrato antes descrito ascendió a \$23,846,667, \$23,838,642 y \$13,125,457, 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 2022, 2021 y 2020 se integran de la siguiente manera:

	2022	2021	2020
Saldos al inicio del año	\$ 1,852,372,561	\$ 988,097,360	\$ 793,902,067
Ganancia (pérdida) por efecto de valor razonable de las inversiones	17,205,976	2,825,211	(3,783,795)
Adiciones por nuevas inversiones	175,631,495	861,449,990	197,979,088
Saldos al final del año	<u>\$ 2,045,210,032</u>	<u>\$ 1,852,372,561</u>	<u>\$ 988,097,360</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 2022, 2021 y 2020, se muestran a continuación:

	Valor razonable / Costo 2022	Valor razonable / Costo 2021	Valor razonable / Costo 2020
Hotel Perla La Paz ⁽¹⁾	\$ 298,336,590	\$ 285,914,589	\$ 145,554,589
Residencial Almar ⁽¹⁾	-	2,441,754	2,441,754
Plaza del sur ⁽¹⁾	169,467,128	154,120,422	116,742,811
Alameda Comercial Tizayuca ⁽¹⁾	154,368,271	150,984,000	131,414,000
Parque Industrial Tepeji ⁽²⁾	505,834,792	422,508,234	15,707,234
Lomas Verdes ⁽²⁾	272,971,689	272,905,689	239,595,689
Hotel Tropicana ⁽²⁾	240,265,457	167,240,263	101,367,263
Alameda Comercial Tecomán ⁽²⁾	139,941,192	137,441,192	104,425,192
Proyecto Citi Tower ⁽²⁾	94,511,217	94,511,217	94,511,217
Proyecto Urbania ⁽²⁾	77,706,858	74,856,858	1,064,858
Proyecto Polanco ⁽²⁾	45,460,697	45,460,697	1,413,297
Hotel de Negocios ⁽²⁾	34,584,655	33,080,080	26,410,080
Operadora FC ⁽²⁾	7,077,087	7,337,566	7,199,376
Proyecto 1917 Insurgentes ⁽²⁾	4,684,400	3,570,000	250,000
	<u>\$ 2,045,210,032</u>	<u>\$ 1,852,372,561</u>	<u>\$ 988,097,360</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 construcción 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 2022, 2021 y 2020, 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. En los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados que han sido concluidos, 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	2022 y 2021 Enfoque de descuento de flujos de caja libre (Método Residual) 2020 El 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%. Para todos los años.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Residencial Almar	El método utilizado fue Equity value. Proyección de flujo de caja convertidos a valor presente con tasa de descuento (Costo de capital)	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.
Plaza del sur	Enfoque de capitalización de ingresos (Método Residual)	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 12.30%, 11.49% y 10.48% en 2022, 2021 y 2020, respectivamente.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Alameda Comercial Tizayuca	El método utilizado fue Enterprise value. Proyección del Ingreso neto operativo ajustado. Para traerlo a valor presente se utilizó WACC después de impuestos.	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	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.

7. Saldos de proyectos

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2022, las cuentas por cobrar y por pagar se integran como sigue:

	2022	2021	2020
Cuentas por cobrar:			
Lomas Verdes	\$ 320,693,202	\$ 269,610,000	\$ 200,000,000
Alameda Comercial Tecomán	159,940,014	101,130,000	61,300,000
Hotel Perla. La Paz	141,381,376	4,900,000	-
Plaza del sur	119,025,030	108,827,800	59,000,000
Proyecto Citi Tower	111,140,086	111,140,086	111,140,086
FIDEICOMISO FORTMCK18-08 CINE APOLO	98,364,171		
Hotel Tropicana	75,257,140	6,100,000	-
Alameda Comercial Tizayuca	8,961,618	33,470,478	20,170,478
Casa Musical, S.A. de C.V.	5,900,000	-	-
FIDEICOMISO FORTEMCK20-21 URBANIA	272,583	-	-
Plaza Nuevo Polanco	203,200	-	-
Total	\$ 1,041,138,420	\$ 635,178,364	\$ 451,610,564

Los saldos por cobrar 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.

	2022	2021	2020
Cuentas por pagar:			
Hotel Perla. La Paz	\$ 4,904,844	\$ -	-
Alameda Comercial Tecomán	2,006,188	-	-
Hotel Tropicana	961,340	-	-
FIDEICOMISO FORTMCK18-08 CINE APOLO	592,789	-	-
FIDEICOMISO FORTEMCK20-21 URBANIA	367,724	-	-
Plaza Nuevo Polanco	203,350	-	-
Fortem Capital I, S.C.	25,000	-	-
Total	\$ 9,061,235	\$ -	-

Los saldos por pagar derivan de los financiamientos recibidos para la operación del fideicomiso dichos saldos no tienen vencimientos establecidos y no fueron sujetos de intereses.

8. Instrumentos 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.

b) Categorías de los instrumentos financieros

	Nivel	2022	2021	2020
Activos financieros:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1	\$ 83,522,552	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030
Cuentas por cobrar	1	\$ 2,441,754	\$ -	\$ 5,143,780
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	1	\$ 1,041,138,420	\$ 635,178,364	\$ 451,610,564
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados	3	\$ 2,146,318,998	\$ 1,972,372,561	\$ 1,107,883,751
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar	1	\$ 6,846,466	\$ 37,504	\$ 979,562
Préstamos bancarios	1	\$ 933,885,460	\$ 514,000,000	\$ 509,676,000

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.

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.

9. Préstamos bancarios

	2022	2021	2020
Crédito simple con 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 TIIE más 3.05 puntos	\$ 282,000,000	\$ 454,000,000	\$ 449,850,000
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 TIIE más 5.00 puntos.	45,000,000	45,000,000	44,869,500
Crédito simple con Arrendadora Actinver, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver con vencimiento en mayo de 2022; que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE más 4.25 puntos.	-	15,000,000	14,956,500
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 TIIE más 9.177 puntos.	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 TIIE más 9.177 puntos.	115,597,230	-	-
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.	288,993,076	-	-
Total de préstamos bancarios	<u>\$ 933,885,460</u>	<u>\$ 514,000,000</u>	<u>\$ 509,676,000</u>
Porción corriente	<u>\$ 327,000,000</u>	<u>\$ 514,000,000</u>	<u>\$ 509,676,000</u>
Porción no corriente	<u>\$ 606,885,460</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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 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 pasivos por actividades de financiamiento	\$ 514,000,000	\$ 419,885,460	\$ 79,235,213	\$ (79,235,213)	\$ -	\$ 933,885,460

Concepto	Al 1 de enero de 2021	Flujos de efectivo	Intereses devengados	Intereses pagados	Cambios en el valor razonable	Al 31 de diciembre de 2021
Préstamos bancarios	\$ 509,676,000	\$ 4,324,000	\$ 39,773,799	\$ (39,773,799)	\$ -	\$ 514,000,000
Total pasivos por actividades de financiamiento	\$ 509,676,000	\$ 4,324,000	\$ 39,773,799	\$ (39,773,799)	\$ -	\$ 514,000,000

concepto	Al 1 de enero de 2020	Flujos de efectivo	Intereses devengados	Intereses pagados	Cambios en el valor razonable	Al 31 de diciembre de 2020
Préstamos bancarios	\$ 309,143,000	\$ 200,533,000	\$ 35,960,123	\$ (35,960,123)	\$ -	\$ 509,676,000
Total pasivos por actividades de financiamiento	\$ 309,143,000	\$ 200,533,000	\$ 35,960,123	\$ (35,960,123)	\$ -	\$ 509,676,000

10. Patrimonio

- a) 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.
- b) 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.

- c) El 17 de diciembre de 2019 se celebra un convenio modificadorio 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 \$19,932,429, mediante la emisión de 3,246,324 Certificados Bursátiles.
- d) 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.
- 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

	2022	2021	2020
<i>Gastos de administración y otros</i>			
Comisiones por administración y gerencia de proyecto	\$ 41,609,713	\$ 44,088,095	\$ 40,259,631
Impuesto al valor agregado (IVA)	-	9,321,400	8,341,828
Honorarios personas morales	29,838,614	6,848,470	3,845,895
Honorarios personas físicas	159,493	407,827	391,505
Amortización de seguros	615,515	519,622	464,790
Otros	30,906	406,440	791,950
	<u>\$ 72,254,241</u>	<u>\$ 61,591,854</u>	<u>\$ 54,095,599</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 2022, 2021 y 2020 fue el 30%

Valuador independiente

Quantit

Valuación Independiente



Reporte de Valuación Independiente

Diciembre 31, 2022

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	10
VALUACIÓN al 31.12.2022.....	11
GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO.....	12
GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO	13
GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES.....	14
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO.....	15
NOTA CON RELACIÓN AL COVID-19.....	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 2022:

- 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 baso 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 metodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación.

Las metodologías de valuación bajo IFRS como la valuación por el enfoque de costo, de mercado y de ingresos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Enfoque de Costo

La valuación se basa en el principio de sustitución, 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.)

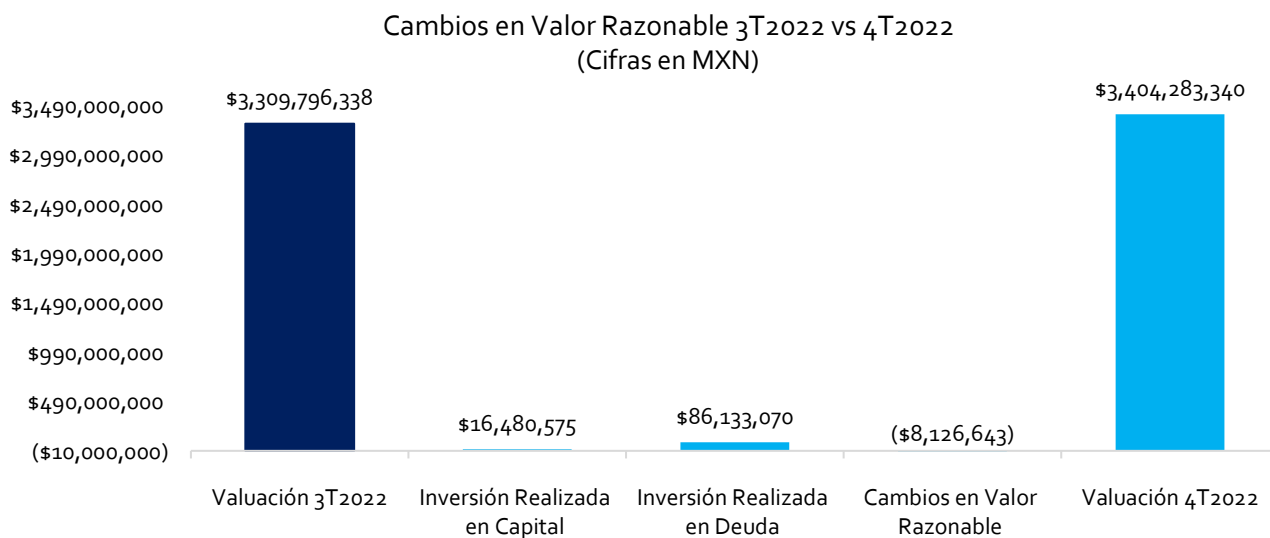
El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

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 2022

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, la inversión realizada en deuda y cambios en valor razonable:



En la siguiente tabla se muestra el glosario, en donde se explica cada concepto de la gráfica superior:

Concepto	Explicación
Monto Invertido en Capital	Corresponde al monto invertido en capital en los Proyectos; Hotel Perla, Hotel Hampton Inn, Parque Industrial Tepeji, Hotel Tropicana y Parque Industrial Nuevo Laredo, por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en los Proyectos; Centro Comercial Tizayuca, Lomas Verdes, Tecomán, Hotel Perla, Parque Industrial Tepeji y Hotel Tropicana por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022.
Cambios en Valor Razonable	Corresponde al diferencial de la valuación realizada por la Metodología de Valuación de Ingresos del 3T2022 al 4T2022, de los proyectos; Alameda Comercial La Paz & Plaza del Sur, Almar Residencial y Centro Comercial Tizayuca.

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso Irrevocable número 3518 ha realizado trece inversiones en activos inmobiliarios.

No.	Inversiones	Fideicomiso	Metodología de Valuación	Inversión Realizada en Capital al 31-dic-2022	Inversión Realizada en Acciones al 31-dic-2022	Inversión Realizada en Deuda al 31-dic-2022	Inversión Realizada Total al 31-dic-2022	Cambios en Valor Razonable al 31-dic-2019	Cambios en Valor Razonable al 31-dic-2020	Cambios en Valor Razonable al 31-dic-2021	Cambios en Valor Razonable al 31-dic-2022	Valor Razonable de las Inversiones al 31-dic-2022
1	Proyecto Centro Comercial Tizayuca	F3839	Ingresos	\$152,509,000	N/A	\$114,194,322	\$266,703,322	N/A	N/A	N/A	\$1,859,271	\$268,562,593
2	Proyecto Lomas Verdes	F4341	Costos	\$272,971,689	N/A	\$320,693,203	\$593,664,892	N/A	N/A	N/A	N/A	\$593,664,892
3	Proyecto Alameda Comercial La Paz & Plaza del Sur	F4093	Ingresos	\$137,357,371	N/A	\$116,994,030	\$254,351,401	\$17,299,260	(\$3,361,420)	\$2,825,211	\$15,346,706	\$286,461,158
4	Proyecto Tecomán	F4092	Costos	\$139,941,192	N/A	\$159,940,014	\$299,881,206	N/A	N/A	N/A	N/A	\$299,881,206
5	Hotel Perla	F4095	Costos	\$293,730,629	N/A	\$141,381,376	\$435,112,005	\$5,028,336	(\$422,376)	N/A	N/A	\$439,717,965
6	Hotel de Negocios Hampton Inn	F4094	Costos	\$34,584,655	N/A	\$0	\$34,584,655	N/A	N/A	N/A	N/A	\$34,584,655
7	Almar Residencial (El Salate)	1802	Ingresos	\$120,000,000	N/A	\$0	\$120,000,000	N/A	N/A	N/A	\$101,108,965	\$221,108,965
8	Parque Industrial Tepeji	F4342	Costos	\$505,834,792	N/A	\$98,364,171	\$604,198,963	N/A	N/A	N/A	N/A	\$604,198,963
9	Proyecto 1917 Insurgentes	F4096	Costos	\$4,684,400	N/A	\$0	\$4,684,400	N/A	N/A	N/A	N/A	\$4,684,400
10	Proyecto City Tower	F4495	Costos	\$94,511,217	N/A	\$111,140,086	\$205,651,303	N/A	N/A	N/A	N/A	\$205,651,303
11	Hotel Tropicana	F4462	Costos	\$240,265,457	\$7,077,088	\$75,257,140	\$322,599,685	N/A	N/A	N/A	N/A	\$322,599,685
12	Parque Industrial Nuevo Laredo	N/A	Costos	\$77,706,858	N/A	\$0	\$77,706,858	N/A	N/A	N/A	N/A	\$77,706,858
13	Proyecto Residencial San José	F4494	Costos	\$45,460,697	N/A	\$0	\$45,460,697	N/A	N/A	N/A	N/A	\$45,460,697
Total (Cifras en MXN)				\$2,119,557,957	\$7,077,088	\$3,137,964,342	\$3,264,599,387	\$22,327,596	(\$3,783,796)	\$2,825,211	\$118,314,942	\$3,404,283,340

El proyecto 1 cambio su método de valuación para el 2T2022 pasando de una metodología de costos a la metodología de ingresos bajo la técnica de Flujos de Caja Descontados, esto derivado de que el inmueble mostro una generación de ingresos que se encuentran estabilizados y una tasa de ocupación física por arriba del 80%. Al 31 de diciembre de 2022 la ocupación física del inmueble se encuentra en 84%.

Los proyectos 2, 6, 8, 9 y 11 se encuentran en etapa inicial de construcción y aún no tienen generación de ingresos por lo cual 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 3 corresponde a una inversión de un proyecto inmobiliario localizado en la Paz, Baja California.

El proyecto se compone de:

- La adquisición de una plaza comercial
- La adquisición de un predio que cuenta con un contrato de arrendamiento con una tienda ancla
- La adquisición de un terreno aldaño a la tienda ancla, en el cual ya se construyó un centro comercial

Para el proyecto 3, Quantit utilizó la metodología de ingresos bajo la técnica de Flujos de Caja Descontados para la Plaza Comercial y el Arrendamiento con la tienda ancla, ya que se consideró como la técnica de valuación más adecuada, porque ambos activos inmobiliarios generan ingresos y estos se encuentran estabilizados. Al 1T2022, el centro comercial del proyecto 3 se empezó a valorar con la metodología de ingresos ya que se encuentra en operación y con una tasa de ocupación física por arriba del 80%. Al 4T2022 la tasa de ocupación física fue del 73%

El proyecto 4 se encuentran en una etapa de operación temprana, por lo que sus ingresos no están estabilizados, por lo cual 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 5 corresponde a una inversión de un proyecto inmobiliario localizado en la Paz, Baja California. Este proyecto consta en la adquisición y operación de un Hotel de cuatro estrellas. Quantit utilizó al 2T2021, la metodología de costos, ya que el Hotel permanecerá cerrado por dos años a partir de abril del 2021, por motivos de remodelación, por lo que no producirá ingresos en ese periodo.

Con respecto al proyecto 7, de la misma forma que el proyecto 1, cambio su método de valuación en el 2T2022 pasando de una metodología de costos a la metodología de ingresos bajo la técnica de Flujos de Caja Descontados. Los motivos detrás del cambio fueron un mayor incremento en acumulación de unidades vendidas y de ingresos generados. Ambos factores se ponderaron en un 50% dando como resultado un ponderado para el cambio de metodología superior al 40%. Al 31% el ponderado entre ingresos y unidades vendidas se encuentra en 46%.

El proyecto 10 se encuentran en una etapa de operación temprana, donde las preventas van en línea con lo presupuestado pero sus ingresos aún no están estabilizados, por lo cual 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 12 se espera vender en el 1T2023, en donde ya se cuenta con un arreglo previamente pactado, el cual se estima que tenga un cap rate de salida del 8%. Derivado de este acuerdo previamente pactado y la falta de información actualizada, el método de valuación empleado fue por medio del enfoque de costos.

El proyecto 13 ya cuenta con un avance comercial importante y por arriba de lo presupuestado pero sus ingresos aún no están estabilizados, por lo cual 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. Se espera que cambie de metodología en el 1T2023.

INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 2022, 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 31.12.2022 (Cifras en MXN)	
Activo	31.12.2022
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$54,730,411
Clientes	\$53,440,489
Deudores Diversos	\$10,848,537
Impuestos a Favor	\$4,298,934
Anticipo de Impuestos	\$7,264,468
Impuestos a Favor No Causados	\$3,697,757
Reservas	\$28,792,141
Pagos Anticipados	\$396,211
Activo Circulante	\$163,468,947
Cuentas por cobrar a Largo Plazo	\$351,549,852
Inversión Realizada en Deuda (Deudores Diversos a Largo Plazo)	\$681,181,786
Inversión en Acciones	\$7,077,088
Inversión Realizada en Capital	\$2,119,557,957
Ganancia No Realizada al 2019	\$22,327,596
Pérdida No Realizada al 2020	(\$3,783,796)
Ganancia No Realizada al 2021	\$2,825,211
Cambios en Valor Razonable al 2022	\$118,314,942
Total Activo Fijo	\$3,299,050,635
Total Activos	\$3,462,519,582

Pasivo	31.12.2022
Pasivo Circulante	\$23,278,803
Pasivo a Largo Plazo Créditos Bancarios	\$933,885,460
Patrimonio	31.12.2022
Patrimonio	\$2,505,355,319
Total Pasivo y Patrimonio	\$3,462,519,582

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31.12.2022				
Tipo Valor	Emisor	Serie	# de Cuenta	Monto
IQ	BPAG91	240829	8089237	\$5,727,877
BI	CETES	241003	5209767	\$30,673,658
IQ	BPAG91	240829	8326761	\$8,536,168
IQ	BPAG91	240829	8089187	\$9,792,699
USD			5209678	\$8.97
Total (MXN)				\$54,730,411

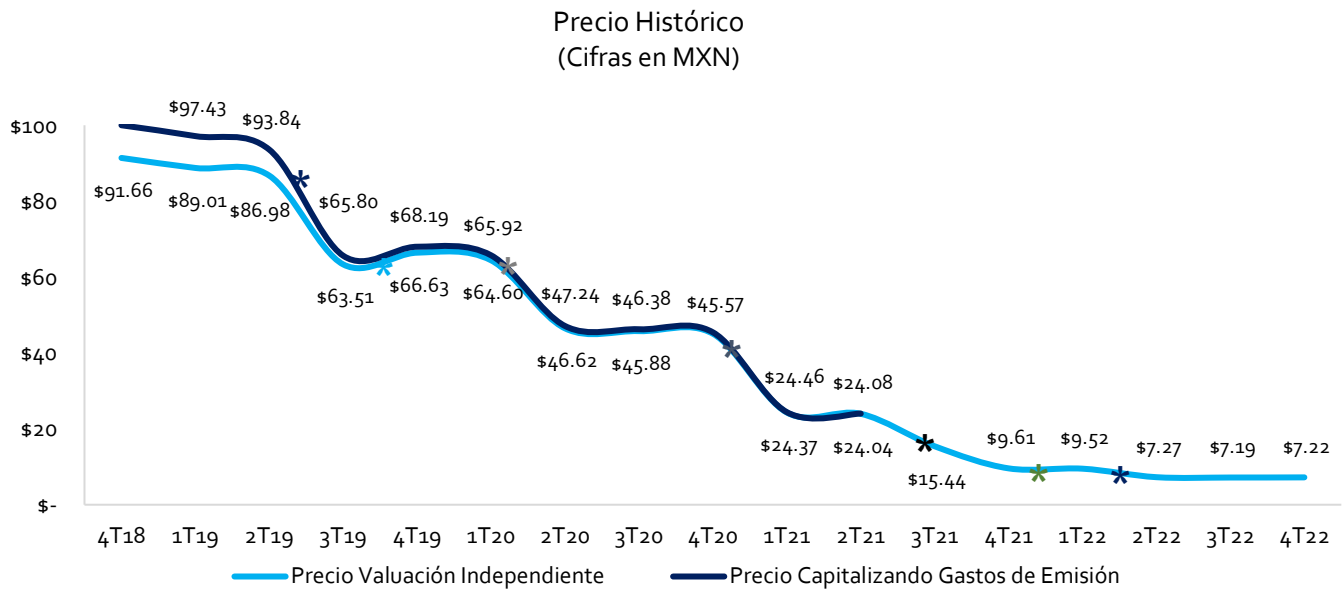
VALUACIÓN al 31.12.2022¹

Aportación Inicial	\$4,16,000,000
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 del 2018	(\$3,301,062)
Resultados Acumulados del 2019	(\$39,076,204)
Resultados Acumulados del 2020	(\$75,873,182)
Resultados Acumulados del 2021	(\$93,149,035)
Actividades de Inversión	(\$3,264,599,387)
Saldo Inicial	(\$810,333,658)
Ingresos	\$60,810,766
Gastos de Administración	(\$75,265,777)
Productos Financieros	\$4,861,887
Otros Gastos	(\$30,906)
Gastos Financieros	(\$78,970,333)
Subtotal	(\$88,594,363)
Saldo Final al 31-12-2022	(\$898,928,020)
Monto Total Invertido en las Inversiones al 31-12-2022	\$3,257,522,299
Inversión en Acciones	\$7,077,088
Ganancia No Realizada al 2019	\$22,327,596
Pérdida No Realizada al 2020	(\$3,783,796)
Ganancia No Realizada al 2021	\$2,825,211
Cambios en Valor Razonable al 31-12-2022	\$118,314,942
Valor Razonable de las Inversiones al 31-12-2022	\$3,404,283,340
Patrimonio del Fideicomiso	\$2,505,355,319
Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	346,800,168
Valor Final de los Certificados²	\$7.224,204

¹ Cifras en MXN.

² Ya no se presenta el precio capitalizando gastos de emisión, debido a que el periodo de capitalización de tres años ya se cumplió.

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.

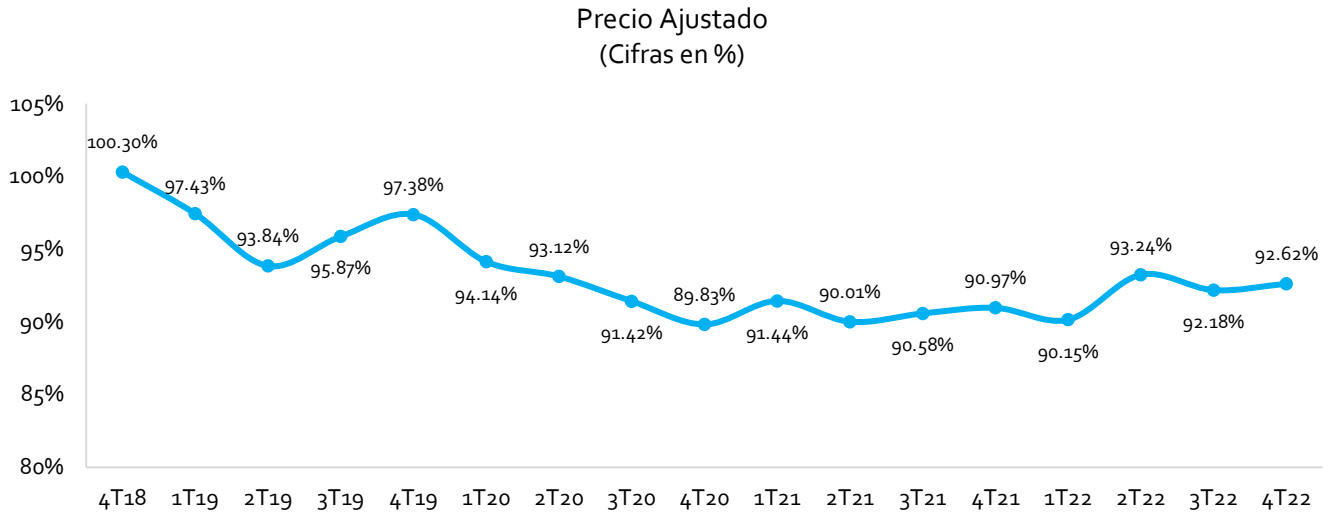
* En el primer trimestre de 2021 se realizó la tercera llamada de capital por MXN \$529.9 millones. Se emitieron 42,999,990 certificados adicionales a un precio de MXN \$12.50.

* 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.

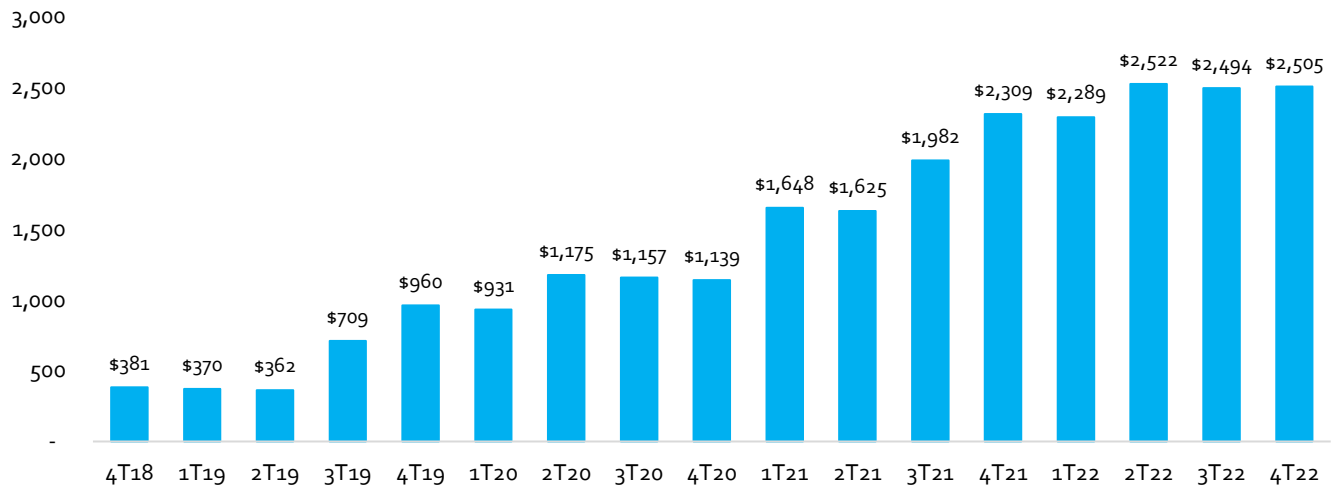
GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO



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. Por último, 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.

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 tabla³, se muestra el análisis de sensibilidad:

Concepto		Δ%	Valor del Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	\$3,404,283,340	\$7.22
Escenario 1	↑	5%	\$3,574,497,507	\$7.59
	↓	-5%	\$3,234,069,173	\$6.86
Escenario 2	↑	10%	\$3,744,711,674	\$7.95
	↓	-10%	\$3,063,855,006	\$6.50
Escenario 3	↑	15%	\$3,914,925,841	\$8.31
	↓	-15%	\$2,893,640,839	\$6.14

³ Cifras en MXN

NOTA CON RELACIÓN AL COVID-19

El brote del virus "Covid-19" ha causado un distanciamiento social, provocando volatilidad e interrupción en las empresas y proyectos en los mercados nacionales e internacionales. Actualmente, cuando se habla de valuación, se han planteado ciertas preocupaciones sobre el valor razonable de las inversiones, si bien es complejo predecir el impacto económico de la crisis con cierto grado de certeza. Este reporte de valuación tiene como objetivo el considerar en las inversiones realizadas el impacto económico de esta crisis.

Dado lo anterior, Quantit analizó al 31 de diciembre de 2022 los posibles impactos del COVID-19 en las inversiones realizadas por parte de "FORTMCK18". En este corte de valuación se concluyó que los valores razonables de doce proyectos no tuvieron impacto por COVID-19 ya que las inversiones se valoraron con la metodología de costos, la cual especifica que el valor razonable de cada proyecto está determinado por el monto invertido y no por la generación de ingresos futuros.

Respecto al Proyecto de Alameda Comercial La Paz & Plaza del Sur el cual se valuó con la metodología de ingresos bajo la técnica de Flujos de Caja Descontados, corresponde a una plaza comercial, una tienda ancla y una alameda comercial, ubicadas en la Paz, Baja California. Su valor razonable ha sido impactado⁴ por las tasas de ocupación esperadas para este inmueble. Dichas tasas han sido afectadas por el retraso en la comercialización de los locales disponibles para renta. A pesar de ello, el impacto de estas dos variables ha sido minimizado dado el incremento en los ingresos por arrendamiento, también, acorde a la inflación.

Para el Proyecto Centro Comercial Tizayuca, el cual se valuó con la metodología de ingresos bajo la técnica de Flujos de Caja Descontados, y que corresponde a una plaza comercial, su valor razonable ha sido impactado por las tasas de ocupación esperadas para este inmueble. Dichas tasas también han sido afectadas por el retraso en la comercialización de los locales disponibles para renta. A pesar de ello, el impacto de estas dos variables ha sido minimizado dado el incremento en los ingresos por arrendamiento, acorde a la inflación⁴.

En el caso del Proyecto Almar Residencial, el cual se valuó con la metodología de ingresos bajo la técnica de Flujos de Caja Descontados, ha visto sus volúmenes de venta incrementarse con respecto a los trimestres anteriores, lo cual está en línea con lo presupuestado, por lo que el impacto a sido reducido para este proyecto.

Finalmente, para los trimestres posteriores, Quantit analizará los posibles impactos que el Covid-19 pudiera traer en caso de que aplique.

⁴ El mayor detalle se encuentra en el Reporte Confidencial de Valuación Independiente del Proyecto al 31.12.2022.

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-inciso 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 valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación 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 valorar 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.