

[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:	Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
	Oferta pública restringida:	Si
	Tipo de instrumento:	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo
	Emisora extranjera:	No
	Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No se cuenta con aval u otra garantía.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No	
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, y su primer convenio modificatorio celebrado con fecha 17 de diciembre de 2019, 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:

Banco Actinver, S.A. Institución de banca Múltiple

Fideicomisarios en segundo lugar:

Banco Actinver, S.A. Institución de banca Múltiple

Fideicomisarios en tercer lugar:

Fortem Capital I, S.C.

Otros Fideicomisarios:

NA

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 relacionados 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:

NA

Régimen fiscal:

Régimen General de Ley Personas Morales

En su caso, dictamen valuatorio:

No Aplica.

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo
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	0
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	

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 2021e

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 este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Periodo que se presenta:

Del 01-01-2021 al 31-12-2021

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS2] Información general.....	11
Glosario de términos y definiciones:.....	11
Resumen ejecutivo:.....	14
Factores de riesgo:.....	23
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	53
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	54
Destino de los fondos, en su caso:	54
Documentos de carácter público:.....	54
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	56
Patrimonio del fideicomiso:	56
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	57
Contratos y acuerdos:.....	62
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	67
Valuación:	68
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:.....	70
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	71
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	73
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	74
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	74
Actividad Principal:	74
Canales de distribución:	75
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	75
Principales clientes:.....	76
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	76

Recursos humanos:	77
Desempeño ambiental:	77
Información de mercado:	77
Estructura corporativa:	78
Descripción de los principales activos:	78
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	78
Acciones representativas del capital social:	79
Dividendos:	79
Reestructuraciones societarias, en su caso.:	79
Administradores y tenedores de los certificados:	80
Estatutos sociales y otros convenios:	90
Audidores externos de la fideicomitente:	93
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	94
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	95
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	95
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:	99
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	115
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	118
Resultados de la operación del fideicomiso:	119
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	119
Control Interno del fideicomiso:	120
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	121
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	121
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	123
Resultados de la operación de la fideicomitente:	124

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....	124
Control interno de la fideicomitente:	125
[432000-NBIS2] Anexos	130

[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
AMPLIACION EMISION 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

Al cierre del 2021 se han autorizado inversiones por \$7,831 millones de pesos, con un capital del CKD y crédito autorizado de \$2,333 y \$ 2,898 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. Origenación 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.
5. **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 – En el Estado de Hidalgo en la Cd. de Tizayuca, el proyecto concluyó su etapa de desarrollo.
- 2) Proyecto 1802 – En el Estado de Baja California Sur, en la Cd. de La Paz, el proyecto se encuentra en una etapa de desarrollo al 79%.
- 3) Proyecto F4094 – En el Estado de Baja California Sur, en la Cd. de La Paz, el proyecto se encuentra en definición.
- 4) Proyecto F4092 – En el Estado de Colima en la Cd. de Tecomán, el proyecto se encuentra en una etapa de desarrollo al 76%.
- 5) Proyecto F4093 – 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 – 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 – Se adquirió el centro comercial en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, y se encuentra en operación.
- 10) Proyecto F4096 – El proyecto fue autorizado en el tercer trimestre del 2021.
- 11) Proyecto F4494 - R. San José - En el Estado de Baja California Sur, en la Cd. de San José del Cabo, se adquirió un predio para desarrollar unidades privativas.
- 12) Proyecto F4342 – Industrial Tepeji. En el estado de Hidalgo, en el municipio de Tepeji del Río.

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.

Asamblea de Tenedores

Durante el periodo comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2021, no se celebraron asambleas de tenedores.

Régimen Fiscal

a. El Fideicomiso, en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del mismo, califica como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos, tal como si percibieran de manera directa dichos ingresos, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

b. El régimen fiscal aplicable a las distribuciones efectuadas por el Fideicomiso, estará sujeto a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según corresponda, las cuales resultarán aplicables a los Tenedores de los Certificados según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral con fines no lucrativos residente en México, una persona física residente en México o un residente en el extranjero, respectivamente, por lo que cada Tenedor de los Certificados deberá cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones, así como en la RMF, a fin de que los Tenedores de los Certificados sean los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido dichos ingresos a los Tenedores. El Fideicomiso será registrado ante el Servicio de Administración Tributaria de la SHCP, y obtendrá el Registro Federal de Contribuyentes. Las partes acuerdan que para efectos fiscales y de apertura de cuentas bancarias, el Fideicomiso se denominará “Fideicomiso CKD Fortem 3518”, en el entendido, que Fortem Capital tendrá en todo momento el derecho de cambiar (o hacer que el Fiduciario cambie) dicho nombre sin requerir el consentimiento de Persona alguna.

Información Financiera

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

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 3518

Estados de resultados

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
Ingresos:			
Ganancia (pérdida) no realizada en valuación de inversión en acciones de sociedades promovidas	\$ 2,825,211	\$ (3,783,795)	\$ 22,327,596
Ingresos por intereses	8,450,731	11,378,683	20,184,337
	11,275,942	7,594,888	42,511,933
Egresos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(39,773,799)	(35,960,123)	(3,070,853)
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	118,820	1,642,749	(1,058,933)
Gastos de administración, emisión y otros (Nota 10)	(61,591,854)	(54,095,599)	(55,807,133)
	(101,246,833)	(88,412,973)	(59,936,919)
Disminución en los activos netos atribuibles			

a los Fideicomisarios

<u>\$ (89,970,891)</u>	<u>\$ (80,818,085)</u>	<u>\$ (17,424,986)</u>
-------------------------	-------------------------	-------------------------

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 3518**Estados de situación financiera**

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido (Nota 4)	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030	\$ 351,863,687
Impuestos por recuperar	7,118,133	5,144,002	2,641,915
Cuentas por cobrar	-	5,143,780	
Pagos anticipados	368,563	349,823	392,242
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas (Nota 6)	635,178,364	451,610,564	-
Total de activos corrientes	851,059,237	542,137,199	354,897,844
Activos no corrientes:			
Inversión en acciones de sociedades promovidas (Nota 5)	1,972,372,561	1,107,883,751	913,688,458
Total de activos no corrientes	1,972,372,561	1,107,883,751	913,688,458
Total de activos	\$ 2,823,431,798	\$ 1,650,020,950	\$ 1,268,586,302
Pasivos y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	\$ 37,504	\$ 979,562	\$ 9,259,577
Préstamos bancarios (Nota 8)	514,000,000	509,676,000	309,143,000
Total de pasivos	514,037,504	510,655,562	318,402,577
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios (Nota 9)	2,309,394,294	1,139,365,388	950,183,725
Total de pasivos y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ 2,823,431,798	\$ 1,650,020,950	\$ 1,268,586,302

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 sean 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 expondrá al Fideicomiso a riesgos adicionales

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

Si cada Fideicomiso o los Vehículos de Inversión incumplen con cualquiera de sus obligaciones, podrían ser forzados a devolver inmediatamente el monto total de la deuda. Además, si a la fecha de vencimiento respectiva no se cuenta con el flujo de efectivo suficiente, cada Fideicomiso o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, podrían verse obligados a liquidar antes de tiempo y en condiciones desfavorables las Inversiones correspondientes, haciendo que el portafolio de Inversiones del Fideicomiso de cada Emisión no tenga las mismas características generales que las que tenía antes de dicha venta.

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

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

La capacidad de obtener financiamiento para apalancar las Inversiones puede ser limitada. Distintos factores económicos han llevado a los mercados financieros a una falta general de liquidez y han reducido la disponibilidad de crédito en el mercado, aumentando el costo de financiamiento.

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

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

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

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

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 sobreexposto 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 del Inversiones realizadas y, en algunos casos, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos de cada Fideicomiso.

Riesgos Relacionados con los Coinversionistas Terceros

El Fideicomiso de cada Emisión podrá 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 a 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.

Riesgos relacionados con México

Acontecimientos, políticos y sociales en México podrán afectar al negocio. Actualmente ningún partido político tiene una mayoría absoluta en las dos cámaras del Congreso de la Unión, lo cual podría dificultar el proceso legislativo. La ausencia de una mayoría clara y los conflictos entre el poder legislativo y el ejecutivo podrían resultar en un estancamiento y bloqueos en la implementación oportuna de reformas estructurales, todo lo cual podría tener, a su vez, un efecto adverso sobre la economía mexicana. No podemos asegurarles que los acontecimientos políticos en México no tengan un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de la operación. En los últimos años México ha experimentado un incremento significativo en la violencia relacionada con el narcotráfico, particularmente en los estados del norte fronterizos con los Estados Unidos de América. Este incremento en la violencia ha tenido un impacto adverso sobre la actividad económica de México en general. La inestabilidad social en México o acontecimientos sociales o políticos adversos en o afectando a México podrían igualmente impactarnos, así como a nuestra habilidad para llevar a cabo negocios, ofrecer nuestros servicios y obtener financiamiento. No podemos asegurar que los niveles de criminalidad violenta en México, sobre los cuales no tenemos control alguno, no se incrementarán y no resultarán en más efectos adversos sobre la economía mexicana o sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de la operación.

El resultado de las elecciones presidenciales de México del 2018 puede resultar en nuevas reformas estructurales y un impacto directo en la economía del país. Los activos en los que se planea invertir están ubicados en México. Como resultado, las Inversiones se encuentran sujetas a riesgos regulatorios, políticos, económicos y legales específicos de México. El Gobierno Federal mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones del Gobierno Federal mexicano, las políticas y regulaciones podrían tener un impacto en las entidades del sector privado mexicano. No podemos asegurar a los inversionistas potenciales que los cambios en las políticas del Gobierno Federal mexicano no afectarán de manera negativa al Fideicomiso o las Inversiones.

El congreso mexicano ha aprobado reformas estructurales significativas en los últimos años, incluyendo modificaciones constitucionales que han liberalizado ciertas áreas de la economía. Se espera que todas estas reformas estructurales impulsen el crecimiento económico de México en el mediano y largo plazo. Sin

embargo, éste pudiera no ser el caso. El Administrador no puede predecir con exactitud si ocurrirán cambios en la política gubernamental y económica de México que pudieran afectar positiva o negativamente las operaciones del Fideicomiso. Las elecciones presidenciales mexicanas se llevaron a cabo el 1 de julio de 2018, lo que resultó en un cambio en la administración.

Durante su campaña, Andrés Manuel López Obrador expresó, entre otras cosas, su deseo de modificar y/o dar por terminadas ciertas reformas estructurales. No puede haber seguridad en las predicciones de cómo se llevará a cabo la nueva administración; cualquier medida adoptada por la nueva administración podría tener resultados inciertos e impactos negativos. Adicionalmente, otros eventos y cambios, así como cualquier inestabilidad en la política o economía mexicana, pueden impactar el futuro desempeño del Fideicomiso. El alcance de dicho impacto no puede ser predicho con exactitud. No existe garantía de que la estabilidad relativa del actual ambiente político mexicano continúe en el futuro.

México recientemente ha experimentado, de igual forma, periodos de violencia y crimen debido a las actividades de los cárteles de la droga. En respuesta, el gobierno mexicano ha implementado varias medidas de seguridad y ha fortalecido sus fuerzas policíacas y militares. A pesar de estos esfuerzos, los delitos relacionados con el narcotráfico continúan existiendo en México. Estas actividades, su posible escalada y la violencia relacionada con éstas podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana o en nuestras operaciones en el futuro. La situación social y política en México podría afectar de manera adversa a la economía mexicana, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso sobre las Inversiones.

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 2021, 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 relacionados 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 2020, 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 2021 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 23 de junio del 2021, se seleccionó como Auditor Externo a Ernst & Young Global Limited para el ejercicio 2021 y subsecuentes.

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

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

No aplica

Desempeño de los activos

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso registró una pérdida neta \$89,970,891, derivado de la Ganancia no realizada en valuación de inversión en acciones e ingresos por intereses y los gastos de administración.

Estados de resultados

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
Ingresos:			
Ganancia (pérdida) no realizada en valuación de inversión en acciones de sociedades promovidas	\$ 2,825,211	\$ (3,783,795)	\$ 22,327,596
Ingresos por intereses	8,450,731	11,378,683	20,184,337
	11,275,942	7,594,888	42,511,933
Egresos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(39,773,799)	(35,960,123)	(3,070,853)
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	118,820	1,642,749	(1,058,933)
Gastos de administración, emisión y otros (Nota 10)	(61,591,854)	(54,095,599)	(55,807,133)
	(101,246,833)	(88,412,973)	(59,936,919)
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ (89,970,891)	\$ (80,818,085)	\$ (17,424,986)

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
	2021	2020	2019
Alameda Comercial Tizayuca	\$ 150,984,000	\$ 131,414,000	\$ 114,000,000
Residencial Almar	122,441,754	122,228,145	22,942,278
Hotel de Negocios	33,080,080	26,410,080	33,210,080
Lomas Verdes	272,905,689	239,595,689	377,214,904
Alameda Comercial Tecmán	137,441,192	104,425,192	57,000,000

Plaza del sur	154,120,422	116,742,811	106,904,231
Hotel Perla. La Paz	285,914,589	145,554,589	131,416,965
Parque Industrial Tepeji	422,508,234	15,707,234	-
Proyecto Citi Tower	94,511,217	94,511,217	-
Hotel Tropicana	174,557,829	108,566,639	-
Proyecto Urbana	74,856,858	1,064,858	-
Proyecto Polanco	45,460,697	1,413,297	-
Hospital Mac	-	-	22,000,000
Insurgentes	3,570,000	250,000	49,000,000
	\$ 1,972,372,561	\$ 1,107,883,751	\$ 913,688,458

Variación en saldo y en número de activos

Al cierre del año 2021, se presentaron y aprobaron ante el Comité de Inversión, Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, un total de 3 proyectos, y un proyecto dado de baja con el nombre FI 4496 INSURGENTES, los proyectos recientemente autorizados utilizarán los fideicomisos ya constituidos de los proyectos dados de baja.

En el 2021 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 2021	Valor razonable / Costo 2020	Valor razonable / Costo 2019	Var. 2019 vs. 2020	Var. 2020 vs. 2021
Alameda Comercial Tizayuca	\$150,984,000	\$131,414,000	\$114,000,000	15%	15%
Residencial Almar	122,441,754	122,228,145	22,942,278	433%	0%
Hotel de Negocios	33,080,080	26,410,080	33,210,080	-20%	25%
Lomas Verdes	272,905,689	239,595,689	377,214,904	-36%	14%
Alameda Comercial Tecomán	137,441,192	104,425,192	57,000,000	83%	32%
Plaza del sur	154,120,422	116,742,811	106,904,231	9%	32%

Hotel Perla. La Paz	285,914,589	145,554,589	131,416,965	11%	96%
Parque Industrial Tepeji	422,508,234	15,707,234	-	NA	2590%
Proyecto Citi Tower	94,511,217	94,511,217	-	NA	0%
Hotel Tropicana	174,557,829	108,566,639	-	NA	61%
Proyecto Urbania	74,856,858	1,064,858	-	NA	6930%
Proyecto Polanco	45,460,697	1,413,297	-	NA	3117%
Hospital Mac	-	-	22,000,000	NA	NA
Insurgentes	3,570,000	250,000	49,000,000	-99%	1328%

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Fideicomiso	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, solo una de las inversiones, el FI 3839, tiene garantía hipotecaria a favor de Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, derivado de un crédito simple firmado con dicha institución.

Cargas y limitaciones

El 24 de septiembre de 2019 se firmó contrato de crédito simple con garantía hipotecaria por \$69,150,000.00 (Sesenta y nueve millones ciento cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) para el proyecto de la plaza comercial desarrollándose en la Ciudad de Tizayuca, Estado de Hidalgo. El vehículo de inversión acreditado es el FIDEICOMISO FORTMCK18-01 TIZAYUCA..

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 2021 el valor del certificado bursátil es de \$9.606214, 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 presente Contrato.
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 presente 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 presente Contrato) le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el

presente Contrato.

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 presente Contrato y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el presente Contrato;
- 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 presente Contrato, 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 presente Contrato;
- 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 presente Contrato;
- 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 presente Contrato;
- 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, 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 presente Contrato;
- 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 presente Contrato;
- hh. realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el presente Contrato (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 presente Contrato;

- 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 presente 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 presente Contrato, 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 presente Contrato 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 presente Contrato.

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 presente Contrato 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 presente Contrato.
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 2020 por el Valuador Independiente, se indica la siguiente valuación:

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
Gastos de Emisión Subsecuentes	(\$1,484,550)
Resultados Acumulados del 2018	(\$3,301,062)
Resultados Acumulados del 2019	(\$39,076,203)
Resultados Acumulados del 2020	(\$75,873,182)
Actividades de Inversión	(\$2,655,331,916)
Saldo Inicial	(\$274,157,595)
Gastos de Administración	(\$58,593,082)
Productos Financieros	\$9,794,637
Gastos Financieros	(\$40,998,885)
Gastos en Proyectos No Realizados	(\$3,470,753)
Otros Productos	\$121,310
Otros Gastos	(\$2,262,54)
Subtotal	(\$93,149,035)
Saldo Final al 30-12-2021	(\$367,306,631)
Monto Invertido en las Inversiones al 31.12.2021	\$2,647,994,348
Inversión en Acciones	\$7,337,568
Ganancia No Realizada al 2019	\$22,327,596
Pérdida No Realizada al 2020	(\$3,783,797)
Cambios en Valor Razonable al 2021	\$2,825,211
Valor Razonable de las Inversiones al 31-12-2021	\$2,676,700,926
Patrimonio del Fideicomiso	\$2,309,394,295

Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	240,406,283
Valor Final de los Certificados ²	\$9.606214

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 2021 por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$41,096,067 pesos más IVA.

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 trescientos 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 Cuarta Llamada de Capital.

Al cierre del 2021 se han autorizado inversiones por \$7,831 millones de pesos, con un capital del CKD y crédito autorizado de \$2,333 y \$ 2,898 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 2021, no se han celebrado asambleas de tenedores.

Audidores externos de la estructura de la operación

El despacho designado para realizar la auditoria al 31 de diciembre del 2021 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 2021, el estado de resultados, el estado de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios 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 al 31 de diciembre de 2021, 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).”

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 no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno, por lo que, para llevar a cabo su actividad como Administrador, subcontrato a una empresa que realiza las gestiones de recursos humanos.

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
Relacionado	Juan Sánchez Navarro Redo	Felipe Fernández Sánchez Navarro
Relacionado	Yusef Atiyeh Navarro	Martín Espinosa Zaldivar
Relacionado	Antonio Cué Sánchez Navarro	Gabriela Urías Rocha
Independiente	Eduardo Valdés Acra	Hiram Fernando Cisneros Basabe

(Relacionado)

	Propietario	Suplente
Independiente	José Luis Vega Palafox	Alberto Alfonso Munguia Gasque

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
- iv. 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 presente Contrato 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 presente Contrato, 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 presente Contrato. 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

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

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

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Ignacio García de Quevedo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2021-03-08		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
N/A	Director de Administración y Finanzas	0.8
Información adicional		

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

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

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)
2018-11-20	
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	

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 89%

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 11%

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico: 89%

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico: 11%

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

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

No aplica

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 2021. Quien emitió un dictamen sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021.

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 2021, el estado de resultados, el estado de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios 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 al 31 de diciembre de 2021, 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).”

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 2021, 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****Estados de situación financiera**

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido (Nota 4)	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030	\$ 351,863,687
Impuestos por recuperar	7,118,133	5,144,002	2,641,915
Cuentas por cobrar	-	5,143,780	
Pagos anticipados	368,563	349,823	392,242
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas (Nota 6)	635,178,364	451,610,564	-
Total de activos corrientes	<u>851,059,237</u>	<u>542,137,199</u>	<u>354,897,844</u>
Activos no corrientes:			
Inversión en acciones de sociedades promovidas (Nota 5)	1,972,372,561	1,107,883,751	913,688,458
Total de activos no corrientes	<u>1,972,372,561</u>	<u>1,107,883,751</u>	<u>913,688,458</u>
Total de activos	<u>\$ 2,823,431,798</u>	<u>\$ 1,650,020,950</u>	<u>\$ 1,268,586,302</u>
Pasivos y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	\$ 37,504	\$ 979,562	\$ 9,259,577
Préstamos bancarios (Nota 8)	514,000,000	509,676,000	309,143,000
Total de pasivos	<u>514,037,504</u>	<u>510,655,562</u>	<u>318,402,577</u>
Activos netos atribuibles a los			

Fideicomisarios (Nota 9)	2,309,394,294	1,139,365,388	950,183,725
Total de pasivos y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ 2,823,431,798	\$ 1,650,020,950	\$ 1,268,586,302

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 3518

Estados de resultados

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
Ingresos:			
Ganancia (pérdida) no realizada en valuación de inversión en acciones de sociedades promovidas	\$ 2,825,211	\$ (3,783,795)	\$ 22,327,596
Ingresos por intereses	8,450,731	11,378,683	20,184,337
	11,275,942	7,594,888	42,511,933
Egresos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(39,773,799)	(35,960,123)	(3,070,853)
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	118,820	1,642,749	(1,058,933)
Gastos de administración, emisión y otros (Nota 10)	(61,591,854)	(54,095,599)	(55,807,133)
	(101,246,833)	(88,412,973)	(59,936,919)
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ (89,970,891)	\$ (80,818,085)	\$ (17,424,986)

Origen y aplicación de recursos

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 3518

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019**

(Cifras en pesos mexicanos)

	Importe
Saldos al inicio de 2019	\$ 374,848,801
Llamada de capital de certificados bursátiles	349,999,802
Aportación de certificados bursátiles adicionales	242,760,108
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	(17,424,986)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	950,183,725
Llamada de capital de certificados bursátiles	269,999,748
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	(80,818,085)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,139,365,388
Llamada de capital de certificados bursátiles	1,259,999,797
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	(89,970,891)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 2,309,394,294

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 3518****Estados de flujos de efectivo**

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
Actividades de operación			
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ (89,970,891)	\$ (80,818,085)	\$ (17,424,986)
Intereses a cargo	39,773,799	35,960,123	3,070,853
Intereses a favor	(8,450,731)	(11,378,683)	(20,184,337)
Ganancia (pérdida) no realizada en valuación de inversión en acciones	(2,825,211)	3,783,795	(22,327,596)

	(61,473,034)	(52,452,850)	(56,866,066)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Impuestos por recuperar	(1,974,131)	(2,502,087)	(2,275,098)
Pagos anticipados	(18,740)	42,419	469,303
Cuentas por cobrar	5,143,780	(5,143,780)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(183,567,800)	(451,610,564)	-
Cuenta por pagar	(942,058)	(8,280,015)	8,638,292
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(242,831,983)	(519,946,877)	(50,033,569)
Actividades de inversión			
Intereses cobrados	8,450,731	11,378,683	20,184,337
Inversión en acciones en sociedades de proyecto a valor razonable con cambios en resultados	(861,663,599)	(197,979,088)	(891,360,862)
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	(853,212,868)	(186,600,405)	(871,176,525)
Actividades de financiamiento			
Llamada de certificados bursátiles	1,259,999,797		349,999,802
Prestamos obtenidos	595,647,167	269,999,748	309,143,000
Prestamos pagados	(591,323,167)	200,533,000	-
Aportación de certificados bursátiles adicionales	-	-	242,760,108
Intereses pagados	(39,773,799)	(35,960,123)	(3,070,853)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	1,224,549,998	434,572,625	898,832,057
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	128,505,147	(271,974,657)	(22,378,037)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	79,889,030	351,863,687	374,241,724
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030	\$ 351,863,687

Índices y razones financieras

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

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

Los presentes estados financieros corresponden al periodo Enero 2021 – Diciembre 2021.

**FIDEICOMISO FORTMCK18-08 INDUSTRIAL TEPEJI
ESTADO DE RESULTADOS**

(En Pesos)

ACUMULADO
Ene/2021-Dic/2021

ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS PROPIOS	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00
TOTAL INGRESOS	0.00
UTILIDAD BRUTA	0.00
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	1,056.00
GASTOS DE OPERACIÓN	450,000.00
TOTAL GASTOS	451,056.00
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-451,056.00
OTROS INGRESOS Y GASTOS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	94,849.84
GASTOS FINANCIEROS	0.00
OTROS PRODUCTOS	0.00
OTROS GASTOS	-4,359.65
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-90,490.19
UTILIDAD NETA	-360,565.81

FIDEICOMISO FORTMCK18-08 INDUSTRIAL TEPEJI

BALANCE GENERAL

CIRCULANTE	
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	1,068,475.65
DEUDORES DIVERSOS	3,365,476.28
ANTICIPO DE IMPUESTOS	24,649.13
IMPUESTOS A FAVOR	6,214,789.28
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	77,352.84
PAGOS ANTICIPADOS	105,756.33
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	10,856,499.51
ACTIVO NO CIRCULANTE	
ANTICIPOS CONSTRUCCION	7,631,068.31
TERRENOS	70,102,654.99
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	33,442,601.09
DEPOSITOS EN GARANTIA	301,516,801.24
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	412,693,125.63
TOTAL ACTIVO	423,549,625.14
PASIVO A CORTO PLAZO	
PROVEEDORES	748,757.02
ACREEDORES DIV	192,639.32
IMPUESTOS POR PAGAR	50,007.59
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	991,403.93
PASIVO A LARGO PLAZO	
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	0.00
CAPITAL CONTABLE	
PATRIMONIO	422,914,333.76
UTILIDAD DEL EJERCICIO	4,453.26
RESULTADO DEL EJERCICIO	-360,565.81
TOTAL CAPITAL CONTABLE	422,558,221.21
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	423,549,625.14

FIDEICOMISO FORTMCK20-20 CITITOWER

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

	ACUMULADO
	Ene/2021-Dic/2021
INGRESOS	
INGRESOS PROPIOS	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	12,012,666.30
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00
INGRESOS POR SERVICIO	0.00

TOTAL INGRESOS	12,012,666.30
DESCUENTOS	-5,694,465.81
TOTAL INGRESOS NETOS	6,318,200.49
UTILIDAD BRUTA	6,318,200.49
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	477,191.10
GASTOS DE OPERACIÓN	1,820,952.82
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	2,298,143.92
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION	4,020,056.57
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	
PRODUCTOS FINANCIEROS	254,681.30
GASTOS FINANCIEROS	-10,545.67
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	244,135.63
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	
OTROS PRODUCTOS	934.86
OTROS GASTOS	-7,258.15
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	-6,323.29
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	4,257,868.91

FIDEICOMISO FORTMCK20-20 CITITOWER

BALANCE GENERAL

ACTIVO CIRCULANTE	
BANCOS	107,170.86
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	4,615,367.74
CLIENTES	348,000.00
DEUDORES DIVERSOS	5,609,705.09
ANTICIPO DE IMPUESTOS	112,735.51
IMPUESTOS A FAVOR	21,083,325.94
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	2,400.06
PAGOS ANTICIPADOS	18,610.88
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	31,897,316.08
ACTIVO NO CIRCULANTE	
TERRENOS	52,499,999.97
EDIFICIOS	122,500,000.03
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	12,272,457.16
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	4,463.97
EQUIPO DE COMPUTO	9,308.62
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	187,286,229.75
TOTAL ACTIVO	219,183,545.83
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
PASIVO A CORTO PLAZO	

PROVEEDORES	22,337.84
ACREEDORES DIV	5,178,790.71
ANTICIPO A CLIENTES	358,398.91
IMPUESTOS POR PAGAR	1,566,359.10
IMPUESTOS NO CAUSADOS	48,000.00
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	7,173,886.56
PASIVO A LARGO PLAZO	
DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	111,140,086.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	1,027,599.59
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	112,167,685.59
CAPITAL CONTABLE	
CAPITAL SOCIAL FIJO	94,511,216.84
UTILIDADES ACUMULADAS	1,072,887.93
RESULTADO DEL EJERCICIO	4,257,868.91
TOTAL CAPITAL CONTABLE	99,841,973.68
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	219,183,545.83

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

(En Pesos)

ACUMULADO
Ene/2021-Dic/2021

ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS PROPIOS	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	4,409,629.16
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	415,564.82
INGRESOS POR SERVICIOS	9,416.30
DESCUENTOS	1,103,685.93
TOTAL INGRESOS	3,730,924.35
UTILIDAD BRUTA	3,730,924.35
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	1,248,225.82
GASTOS DE OPERACIÓN	5,209,688.42
TOTAL GASTOS	6,457,914.24
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-2,726,989.89
OTROS INGRESOS Y GASTOS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	28,315.52
GASTOS FINANCIEROS	-18,237.80
OTROS PRODUCTOS	304.32

OTROS GASTOS	-8,676.95
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-1,705.09
UTILIDAD NETA	-2,725,284.80

FIDEICOMISO FORTMCK19-14 PLAZA AC LA PAZ SUR

BALANCE GENERAL

ACTIVO CIRCULANTE

FONDO FIJO	5,000.00
BANCOS	192,305.80
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	171,177.45
CLIENTES	120,492.60
DEUDORES DIVERSOS	48,235,778.90
ANTICIPO DE IMPUESTOS	22,831.41
IMPUESTOS A FAVOR	23,268,075.24
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	260,556.06
PAGOS ANTICIPADOS	109,469.54
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	72,385,687.00

ACTIVO NO CIRCULANTE

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00
ANTICIPOS CONSTRUCCION	3,991,785.77
TERRENOS	28,990,023.83
EDIFICIOS	15,033,916.66
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	129,359,520.71
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	1,100,271.17
EQUIPO DE COMPUTO	9,612.27
DEPOSITOS EN GARANTIA	24,390.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	178,509,520.41

TOTAL ACTIVO	250,895,207.41
--------------	----------------

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

PASIVO A CORTO PLAZO

PROVEEDORES	223,839.22
ACREEDORES DIV	105,346.00
ANTICIPO A CLIENTES	52,342.82
5% RETENCIONES SOBRE CONSTRUCCION	4,198,725.09
IMPUESTOS POR PAGAR	38,332.97
IMPUESTOS NO CAUSADOS	570,604.27
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	5,189,190.37

PASIVO A LARGO PLAZO

DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	108,827,800.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	956,772.79
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	109,784,572.79

CAPITAL CONTABLE

PATRIMONIO	137,357,371.00
PERDIDAS ACUMULADAS	1,289,358.05

RESULTADO DEL EJERCICIO	-2,725,284.80
TOTAL CAPITAL CONTABLE	135,921,444.25
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	250,895,207.41

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

(En Pesos)

ACUMULADOS
Ene/2021-Dic/2021

ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS	0.00
TOTAL DE INGRESOS	0.00
UTILIDAD BRUTA	0.00
GASTOS GENERALES	
GASTOS DE OPERACIÓN	44,553.00
GASTOS DE VENTA	0.00
TOTAL GASTOS GENERALES	44,553.00
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-44,553.00
OTROS INGRESOS Y GASTIS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	-7,582.05
GASTOS FINANCIEROS	8,535.04
OTROS PRODUCTOS	-0.32
OTROS GASTOS	88,065.00
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	89,017.67
UTILIDAD O PERDIDA NETA	-133,570.67

FIDEICOMISO FORTMCK19-12 LOMAS VERDES

BALANCE GENERAL

ACTIVO CIRCULANTE

BANCOS	180,203.42
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	2,262,500.64
DEUDORES DIVEROS	2,229,562.06
ANTICIPO DE IMPUESTOS	7,031.08
IMPUESTOS A FAVOR	16,798,577.27
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	1,367,216.73
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	22,845,091.20

ACTIVO NO CIRCULANTE

ANTICIPOS CONSTRUCCION	11,025,645.53
TERRENOS	388,000,000.00
CONSTRUCCION EN PROCESO	124,702,311.79

EQUIPO DE COMPUTO	149,550.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	523,877,507.32
TOTAL ACTIVO	546,722,598.52
PASIVO Y CAPITAL	
PASIVO A CORTO PLAZO	
PROVEEDORES	4,270,805.54
IMPUESTOS POIR PAGAR	37,201.49
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	4,308,007.03
PASIVO A LARGO PLAZO	269,610,000.00
TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	269,610,000.00
PLAZO	
CAPITAL CONTABLE	
CAPITAL SOCIAL FIJO	272,905,688.90
UTILIDAD ACUMULADAS	311,979.25
PERDIDAS ACUMULADAS	-279,505.99
RESULTADO DEL PERIODO	-133,570.67
TOTAL CAPITAL CONTABLE	272,804,591.49
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	546,722,598.52

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

(En Pesos)

ACUMULADOS
Ene/2021-Dic/2021

ENCABEZADO PRINCIPAL
ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS	7,873,918.56
DESCUENTOS S/INGRESOS	2,313,747.57
TOTAL DE INGRESOS	5,560,170.99
UTILIDAD BRUTA	5,560,170.99
GASTOS GENERALES	
GASTOS DE ADMINISTRACION	2,808,602.23
GASTOS DE OPERACION	1,442,182.40
TOTAL GASTOS GENERALES	4,250,784.63
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1,309,386.36
OTROS INGRESOS Y GASTOS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	-57,741.60
GASTOS FINANCIEROS	4,776.95
OTROS PRODUCTOS	-0.12
OTROS GASTOS	8,855.35
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-44,109.42
GASTOS	
UTILIDAD O PERDIDA NETA	1,353,495.78

FORTMCK 19-16 PERLA
BALANCE GENERAL

CIRCULANTE	
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	3,287,392.24
CLIENTES	9,211,402.26
DEUDORES DIVEROS	27,933,648.30
ANTICIPO DE IMPUESTOS	22,736.09
IMPUESTOS A FAVOR	20,308,723.45
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	4,749,580.02
PAGOS ANTICIPADOS	180,514.36
ANTICIPO A PROVEEDORES	100,000.00
TOTAL ACTIVO CIRCULATE	65,793,996.72
NO CIRCULANTE	
ANTICIPO CONSTRUCCION	27,325,155.34
TERRENOS	59,120,299.64
EDIFICIO	38,700,577.36
CONSTRUCCION EN PROCESO	90,021,661.89
EQUIPO DE COMPUTO	16,377.25
INVERSIONES EN ACCIONES	13,004,999.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	228,189,070.48
TOTAL ACTIVO	293,983,067.20
PASIVO Y CAPITAL	
PASIVO A CORTO PLAZO	
PROVEEDORES	690,216.99
IMPUESTOS POIR PAGAR	33,065.74
IMPUESTOS NO CAUSADOS	1,306,287.62
5% RETENCION SOBRE CONSTRUCCION	1,227,950.35
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	3,257,520.70
PASIVO A LARGO PLAZO	
DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO	4,900,000.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	306,489.50
TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	5,206,489.50
CAPITAL CONTABLE	
PATRIMONIO	281,308,629.10
PERDIDA DEL EJERCICIO	3,203,201.28
PERDIDAS ACUMULADAS	-346,269.16
RESULTADO DEL PERIODO	1,353,495.78
TOTAL CAPITAL CONTABLE	285,519,057.00
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	293,983,067.20

**FIDEICOMISO FORTMCK 20-19 PUNTO NIMA
ESTADO DE RESULTADOS**

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2021- Dic/2021
ESTADO DE RESULTADOS	
INGRESOS PROPIOS	976,380.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00
TOTAL INGRESOS	976,380.00
UTILIDAD BRUTA	976,380.00
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	976,559.99
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00
TOTAL GASTOS	976,559.99
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-179.99
OTROS INGRESOS Y GASTOS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	192,478.01
GASTOS FINANCIEROS	-4,018.18
OTROS PRODUCTOS	0.01
OTROS GASTOS	-3,871.01
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-184,588.83
UTILIDAD NETA	184,408.84

FIDEICOMISO FORTMCK 20-19 PUNTO NIMA

BALANCE GENERAL

ACTIVO CIRCULANTE	
BANCOS	4,994,220.45
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	6,531,829.79
DEUDORES DIVERSOS	121,758.10
ANTICIPO DE IMPUESTOS	41,498.46
IMPUESTOS A FAVOR	2,671,082.90
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	14,981.77
PAGOS ANTICIPADOS	126,805.55
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	14,502,177.02

ACTIVO NO CIRCULANTE

ANTICIPO CONSTRUCCIÓN	927,601.12
TERRENOS	30,000,000.00
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	19,023,468.56
ACTIVO NO CIRCULANTE	49,951,069.68

TOTAL ACTIVO	64,453,246.70
--------------	---------------

PASIVO A CORTO PLAZO

PROVEEDORES	58,000.92
ACREEDORES DIV	28,626.86
IMPUESTOS POR PAGAR	31,241.80
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	117,869.58

PASIVO A LARGO PLAZO

DEPOSITOS EN GARANTIA	4,940,226.00
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	4,940,226.00

CAPITAL CONTABLE

PATRIMONIO	59,210,696.67
UTILIDAD DEL EJERCICIO	45.61
RESULTADO DEL EJERCICIO	184,408.84
TOTAL CAPITAL CONTABLE	59,395,151.12

TOTAL PASIVO Y CAPITAL	64,453,246.70
------------------------	---------------

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

(En Pesos)

ACUMULADOS
Ene/2021-Dic/2021

INGRESOS

INGRESOS PROPIOS	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00
TOTAL INGRESOS	0.00
DESCUENTOS	0.00
TOTAL INGRESOS NETOS	0.00

UTILIDAD BRUTA	0.00
----------------	------

GASTOS

GASTOS DE ADMINISTRACION	52,108.02
GASTOS DE OPERACION	800,255.11
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	852,363.13

UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-852,363.13
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	
PRODUCTOS FINANCIEROS	31,942.00
GASTOS FINANCIEROS	-18,915.42
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	13,026.58
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	
OTROS PRODUCTOS	0.00
OTROS GASTOS	-8,397.06
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	-8,397.06
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-847,733.61

FIDEICOMISO FORTMCK19-13 TECOMAN**BALANCE GENERAL**

ACTIVO CIRCULANTE	
BANCOS	139,735.07
INVERSIONES SISTENA FINANCIERO	118,166.56
DEUDORES DIVEROS	69,755.41
ANTICIPO DE IMPUESTOS	27,472.90
IMPUESTOS A FAVOR	17,754,962.91
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	10,461,940.98
PAGOS ANTICIPADOS	0.00
TOTAL ACTIVO CIRCULATE	28,572,033.83
ACTIVO NO CIRCULANTE	
ANTICIPOS DE CONTRUCCIÓN	20,558,166.17
TERRENOS	42,556,062.57
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	150,566,348.10
EQUIPO DE COMPUTO	17,290.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	213,697,866.84
TOTAL ACTIVO	242,269,900.67
PASIVO A CORTO PLAZO	
PROVEEDORES	11,866.94
DOCUMENTOS POR PAGAR	101,130,000.00
5% RETENCION SOBRE CONSTRUCCION	5,415,639.95
IMPUESTOS POIR PAGAR	5,727.30
DEPOSITOS EN GARANTIA	13,460.00
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	106,576,694.19

CAPITAL CONTABLE

PATRIMONIO	137,441,192.00
RESULTADO DEL PERIODO	-847,733.61
PERDIDAS ACUMULADAS	-900,251.91
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	135,693,206.48
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	242,269,900.67

**FIDEICOMISO FORTMCK18-01 TIZAYUCA
ESTADO DE RESULTADOS**

(En Pesos)

ACUMULADO
Ene/2021-Dic/2021

INGRESOS

INGRESOS PROPIOS	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	12,949,040.75
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	1,783,951.05
INGRESOS POR SERVICIOS	368,362.05

TOTAL INGRESOS	15,101,353.85
DESCUENTOS	-3,978,772.58
TOTAL INGRESOS NETOS	11,122,581.27

UTILIDAD BRUTA	11,122,581.27
----------------	---------------

GASTOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	2,404,544.19
GASTOS DE OPERACIÓN	6,318,013.56

TOTAL GASTOS OPERATIVOS	8,722,557.75
-------------------------	--------------

UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	2,400,023.52
---------------------------------	--------------

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

PRODUCTOS FINANCIEROS	172,968.23
GASTOS FINANCIEROS	-5,955,439.24
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	-5,782,471.01

OTROS GASTOS Y PRODUCTOS

OTROS PRODUCTOS	46,596.95
OTROS GASTOS	-3,649.89
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	42,947.06

UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-3,339,500.43
---------------------------	---------------

**FIDEICOMISO FORTMCK18-01 TIZAYUCA
BALANCE GENERAL**

CIRCULANTE

FONDO FIJO	15,000.00
------------	-----------

BANCOS	1,060,202.99
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	3,677,933.51
CLIENTES	423,738.63
DEUDORES DIVERSOS	1,300,313.62
ANTICIPO DE IMPUESTOS	104,054.30
IMPUESTOS A FAVOR	25,567,556.59
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	63,678.53
PAGOS ANTICIPADOS	10,627.37
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	32,223,105.54
NO CIRCULANTE	
ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	14,000,000.00
TERRENOS	47,093,216.89
EDIFICIOS	147,961,734.24
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	211,125.50
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	334,974.24
EQUIPO DE COMPUTO	27,060.66
EQUIPO DE VIDEO VIGILANCIA	1,045,474.53
MOBILIARIO AREA FAST FOOD	202,671.50
EQUIPO DE DIVERSIONES	855,000.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	108,236.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	211,839,493.56
TOTAL ACTIVO	244,062,599.10
PASIVO A CORTO PLAZO	
PROVEEDORES	47,375.97
ANTICIPO CLIENTES	7,831.30
5% RETENCION SOBRE CONSTRUCCION	805.07
IMPUESTOS POR PAGAR	-1,517.99
IMPUESTOS NO CAUSADOS	192,426.61
TOTAL DE PASIVO A CORTO PLAZO	246,920.96
PASIVO A LARGO PLAZO	
DOCUMENTOS POR PAGAR A L.P.	101,793,913.86
DEPOSITOS EN GARANTIA	1,508,295.87
TOTAL PASIVO A LARGO.PLAZO	103,302,209.73
PATRIMONIO	
PATRIMONIO	150,984,000.00
UTILIDADES ACUMULADAS	232,537.98
PERDIDAS ACUMULADAS	-7,363,569.14
RESULTADO DEL PERIODO	-3,339,500.43
TOTAL CAPITAL CONTABLE	140,513,468.41
TOTAL PASIVO MAS CAPITAL	244,062,599.10

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

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2021- Dic/2021
INGRESOS	
INGRESOS PROPIOS	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	7,200,000.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	928,600.00
TOTAL INGRESOS	8,128,600.00
DESCUENTOS	-1,680,000.00
TOTAL INGRESOS NETOS	6,448,600.00
UTILIDAD BRUTA	6,448,600.00
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	889,727.47
GASTOS DE OPERACIÓN	155,131.12
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	1,044,858.59
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	5,403,741.41
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	
PRODUCTOS FINANCIEROS	18,885.69
GASTOS FINANCIEROS	-8,357.41
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	10,528.28
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	
OTROS PRODUCTOS	1.00
OTROS GASTOS	-22,367.01
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	-22,366.01
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	5,391,903.68

**FORTMCK 19-18 TROPICANA
BALANCE GENERAL**

ACTIVO CIRCULANTE	
BANCOS	177,573.31
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	64,789.57
CLIENTES	7,725,600.00
DEUDORES DIVERSOS	11,378,663.99
ANTICIPO DE IMPUESTOS	3,701.30
IMPUESTOS A FAVOR	12,394,805.31
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	9,253.28
PAGOS ANTICIPADOS	28,801.26
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	31,783,188.02

ACTIVO NO CIRCULANTE

ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	13,826,477.03
TERRENOS	68,769,233.01
EDIFICIOS	11,325,983.45
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	52,621,056.40
EQUIPO DE COMPUTO	90,162.20
PATENTES Y MARCAS	2,785,680.00
INVERSIONES EN ACCIONES	4,999.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	149,423,591.09

TOTAL ACTIVO	181,206,779.11
--------------	----------------

PASIVO A CORTO PLAZO

PROVEEDORES	150,577.06
ACREEDORES DIV	14,431.82
DOCUMENTOS POR PAGAR	6,100,000.00
5% RETENIDO CONSTRUCCION	585,866.68
IMPUESTOS POR PAGAR	3,685.01
IMPUESTOS NO CAUSADOS	1,065,600.00
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	7,920,160.57

PASIVO A LARGO PLAZO

TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	0.00
----------------------------	------

CAPITAL CONTABLE

PATRIMONIO	167,240,262.94
UTILIDAD DEL EJERCICIO	654,451.92
RESULTADO DEL EJERCICIO	5,391,903.68
TOTAL CAPITAL CONTABLE	173,286,618.54

TOTAL PASIVO Y CAPITAL	181,206,779.11
------------------------	----------------

**FIDEICOMISO FORTMCK20-21 NUEVO
LAREDO
ESTADO DE RESULTADOS**

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2021- Dic/2021
ESTADO DE RESULTADOS	
INGRESOS PROPIOS	2,391,234.12
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00
TOTAL INGRESOS	2,391,234.12

UTILIDAD BRUTA	2,391,234.12
GASTOS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	479.00
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00
TOTAL GASTOS	479.00
UTILIDAD DE OPERACIÓN	2,390,755.12
OTROS INGRESOS Y GASTOS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	19,583.19
GASTOS FINANCIEROS	-1.05
OTROS PRODUCTOS	0.00
OTROS GASTOS	-2,673.22
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-16,908.92
UTILIDAD NETA	2,407,664.04

FIDEICOMISO FORTMCK20-21 NUEVO LAREDO**BALANCE GENERAL**

ACTIVO CIRCULANTE	
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	3,381,064.79
DEUDORES DIVERSOS	1,944,892.60
ANTICIPO DE IMPUESTOS	3,933.44
IMPUESTOS A FAVOR	4,262,635.36
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	39,521.98
PAGOS ANTICIPADOS	61,254.21
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	9,693,302.38
ACTIVO NO CIRCULANTE	
TERRENOS	38,606,649.00
EDIFICIO	26,393,351.00
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	2,902,963.98
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	67,902,963.98
TOTAL ACTIVO	77,596,266.36
PASIVO A CORTO PLAZO	
IMPUESTOS POR PAGAR	10,852.21
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	10,852.21

PASIVO A LARGO PLAZO	
DEPOSITOS EN GARANTIA	1,105,000.00
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	1,105,000.00
CAPITAL CONTABLE	
PATRIMONIO	74,072,673.87
UTILIDAD DEL EJERCICIO	76.24
RESULTADO DEL EJERCICIO	2,407,664.04
TOTAL CAPITAL CONTABLE	76,480,414.15
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	77,596,266.36

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.

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 presente contrato 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 presente contrato.
- 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 Ganancia no realizada en valuación de inversión en acciones e Ingresos por intereses por \$2,825,211 y \$8,450,731, respectivamente, así como Gastos de administración por \$61,591,854.

Con lo anterior la pérdida de disminución de los activos netos atribuidos a los Fideicomisarios al 31 de diciembre de 2021 es de \$(89,970,891)

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Al cierre del ejercicio 2021 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 31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
Ingresos:			
Ganancia (pérdida) no realizada en valuación de inversión en acciones de sociedades promovidas	\$ 2,825,211	\$ (3,783,795)	\$ 22,327,596
Ingresos por intereses	8,450,731	11,378,683	20,184,337
	11,275,942	7,594,888	42,511,933
Egresos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(39,773,799)	(35,960,123)	(3,070,853)
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	118,820	1,642,749	(1,058,933)
Gastos de administración, emisión y otros (Nota 10)	(61,591,854)	(54,095,599)	(55,807,133)

	<u>(101,246,833)</u>	<u>(88,412,973)</u>	<u>(59,936,919)</u>
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>\$ (89,970,891)</u>	<u>\$ (80,818,085)</u>	<u>\$ (17,424,986)</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 2021 son como sigue:

FORTEM CAPITAL I S.C.ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2021ACUMULADO
Ene/2021-Dic/2021
ACTIVOACUMULADO
Ene/2021-Dic/2021
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	2,871,375.52
BANCOS	633,212.67	ACREEDORES DIV	12,598,888.46
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR	821,748.71
CLIENTES	291,510.39	ANTICIPO A CLIENTES	0.00
DEUDORES DIVERSOS	8,604,153.05	IMPUESTOS POR PAGAR	1,680,211.88
ANTICIPO DE IMPUESTOS	3,062.98	IMPUESTOS NO CAUSADOS	40,208.33

IMPUESTOS A FAVOR	184,924.00	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	18,012,432.90
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	597,654.19		
PAGOS ANTICIPADOS	428,909.72	PASIVO A LARGO PLAZO	
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	10,743,427.00	ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0.00
NO CIRCULANTE		DEPOSITOS EN GARANTIA	846,779.42
		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	846,779.42
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00		
ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	8,148,933.50	CAPITAL CONTABLE	
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	681,826.06	CAPITAL SOCIAL FIJO	1,000.00
EQUIPO DE COMPUTO	349,834.49	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
EQUIPO DE DIVERSIONES	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	821,748.72	UTILIDADES ACUMULADAS	4,074,687.11
FRANQUICIAS	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
GASTOS DE INSTALACIÓN	603,877.99	PERDIDAS ACUMULADAS	-1,620,602.47
DEPOSITOS EN GARANTIA	257,209.56	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	10,863,430.32	RESULTADO DEL EJERCICIO	292,560.36
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	2,747,645.00
TOTAL ACTIVO	21,606,857.32	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	21,606,857.32

FORTEM CAPITAL I S.C.

**ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1º DE ENERO DE 2021 AL 31 DE DICIEMBRE DE
2021.**

ESTADO DE RESULTADOS		
INGRESOS PROPIOS	118,610,800.25	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	
DESCUENTOS	339,794.98	
TOTAL INGRESOS	118,271,005.27	
UTILIDAD BRUTA	118,271,005.27	

GASTOS		
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	52,093,419.44	
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	
TOTAL GASTOS	52,093,419.44	
UTILIDAD DE OPERACIÓN	66,177,585.83	
OTROS INGRESOS Y GASTOS		
PRODUCTOS FINANCIEROS	37,902.91	
GASTOS FINANCIEROS	-378,776.62	
OTROS PRODUCTOS	52,188.53	
OTROS GASTOS	-65,596,340.29	
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	65,885,025.47	
UTILIDAD NETA	292,560.36	

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 2021.

Control interno de la fideicomitente:

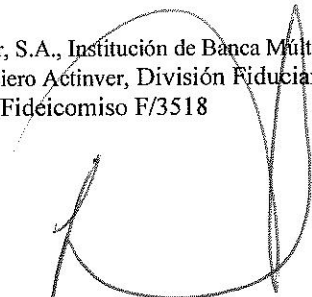
La Comisión por Administración, con la cual opera la fideicomitente fue recibida en la Fecha de Emisión, el uso de dicha comisión se establece mediante la elaboración de un presupuesto con autorización de la dirección general.

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

FIDUCIARIO EMISOR

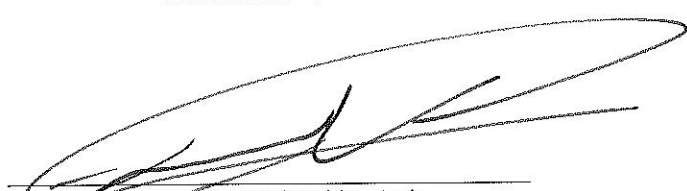
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte 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, manifestamos que no tenemos 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.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fideicomiso F/3518



Por: Mauricio Rangel Laisequilla
Cargo: Delegado Fiduciario

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fideicomiso F/3518



Por: Edgar Israel Valdez Ortiz
Cargo: Delegado Fiduciario

REPORTE ANUAL 2021

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 2021, 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 2021 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

FORTEM CAPITAL I,
S.C.



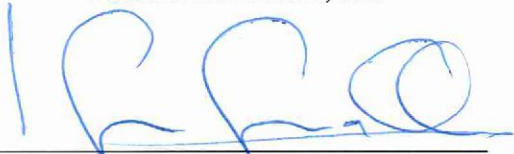
Por: Yusef Attyeh Navarro
Cargo: Director General

FORTEM CAPITAL I, S.C.



Por: Carmen Gabriela Urias
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 2021, 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 inmobiliarios, identificados con clave de pizarra:

FORTMCK 18, F/3518



Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

29 de abril de 2022

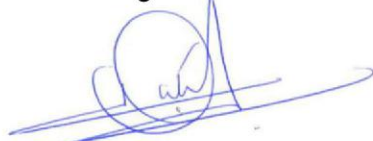
Declaración del Auditor externo

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 2021, fueron dictaminados con fecha 28 de abril de 2022, 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:

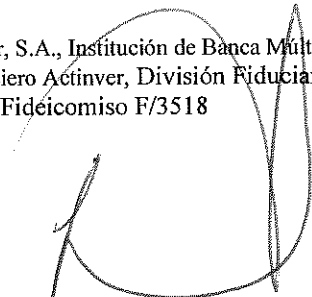


Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

FIDUCIARIO EMISOR

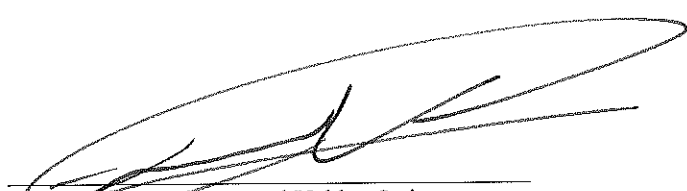
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte 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, manifestamos que no tenemos 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.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fideicomiso F/3518



Por: Mauricio Rangel Laisequilla
Cargo: Delegado Fiduciario

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fideicomiso F/3518



Por: Edgar Israel Valdez Ortiz
Cargo: Delegado Fiduciario

REPORTE ANUAL 2021

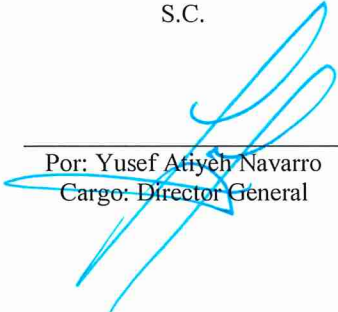
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,

División Fiduciaria Fideicomiso 3518

ASESOR Y ADMINISTRADOR

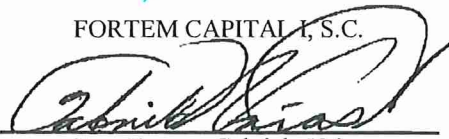
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente Reporte Anual 2021, 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 2021 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

FORTEM CAPITAL I,
S.C.



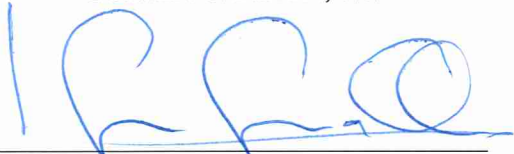
Por: Yusef Atiyeh Navarro
Cargo: Director General

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 2021, 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 inmobiliarios, identificados con clave de pizarra:

FORTMCK 18, F/3518



Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

29 de abril de 2022

Declaración del Auditor externo

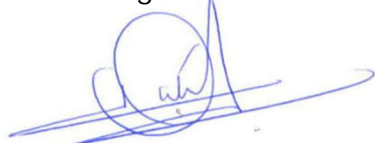
El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron dictaminados con fecha 28 de abril de 2022, 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)

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

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019
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 2021, 2020 y 2019

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

Estados de situación financiera

Estados de resultados

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea de Tenedores y 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 2021, el estado de resultados, el estado de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios 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 al 31 de diciembre de 2021, 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).

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 estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

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

1. Valuación de la inversión en acciones de sociedades promovidas a valor razonable

Descripción y por qué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de auditoría la valuación de la inversión en acciones de sociedades promovidas a valor razonable al 31 de diciembre de 2021, debido a que la Administración del Fideicomiso utiliza modelos de valuación que requieren el uso de supuestos que involucran subjetividad y complejidad en el cálculo de la valuación de dicha inversión reconocida a valor razonable al cierre del año, que requieren el involucramiento de especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso.

En la Nota 5 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 la inversión en acciones de sociedades promovidas, 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 la inversión en acciones de sociedades promovidas al 31 de diciembre de 2021, incluyendo el alcance de su trabajo, resultados y conclusiones. También evaluamos los supuestos utilizados respecto al reconocimiento y valuación de la inversión en acciones de sociedades promovidas a su valor razonable, comparándolo con los aspectos establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13 “Medición del Valor Razonable” (NIIF 13). Involucramos a nuestros especialistas para asistirnos en la valuación de los supuestos significativos y la metodología utilizada por la Administración, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria; evaluamos la metodología utilizada, analizamos los supuestos clave de acuerdo con su complejidad y grado de subjetividad que estos 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 la inversión en acciones de sociedades promovidas, en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2021.

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”) y el informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

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

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

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

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

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido 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, debido 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, debido 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 debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido 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 futuras 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 a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 quien suscribe este informe.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Valverde', is written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a large circular flourish.

C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México
28 de abril de 2022

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 3518

Estados de situación financiera

(Cifras en pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido (Nota 4)	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030	\$ 351,863,687
Impuestos por recuperar	7,118,133	5,144,002	2,641,915
Cuentas por cobrar	-	5,143,780	
Pagos anticipados	368,563	349,823	392,242
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas (Nota 6)	635,178,364	451,610,564	-
Total de activos corrientes	<u>851,059,237</u>	<u>542,137,199</u>	<u>354,897,844</u>
Activos no corrientes:			
Inversión en acciones de sociedades promovidas (Nota 5)	1,972,372,561	1,107,883,751	913,688,458
Total de activos no corrientes	<u>1,972,372,561</u>	<u>1,107,883,751</u>	<u>913,688,458</u>
Total de activos	<u>\$ 2,823,431,798</u>	<u>\$ 1,650,020,950</u>	<u>\$ 1,268,586,302</u>
Pasivos y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	\$ 37,504	\$ 979,562	\$ 9,259,577
Préstamos bancarios (Nota 8)	514,000,000	509,676,000	309,143,000
Total de pasivos	<u>514,037,504</u>	<u>510,655,562</u>	<u>318,402,577</u>
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios (Nota 9)	<u>2,309,394,294</u>	<u>1,139,365,388</u>	<u>950,183,725</u>
Total de pasivos y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>\$ 2,823,431,798</u>	<u>\$ 1,650,020,950</u>	<u>\$ 1,268,586,302</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 3518

Estados de resultados

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
Ingresos:			
Ganancia (pérdida) no realizada en valuación de inversión en acciones de sociedades promovidas	\$ 2,825,211	\$ (3,783,795)	\$ 22,327,596
Ingresos por intereses	8,450,731	11,378,683	20,184,337
	<u>11,275,942</u>	<u>7,594,888</u>	<u>42,511,933</u>
Egresos:			
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(39,773,799)	(35,960,123)	(3,070,853)
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	118,820	1,642,749	(1,058,933)
Gastos de administración y otros (Nota 10)	(61,591,854)	(54,095,599)	(55,807,133)
	<u>(101,246,833)</u>	<u>(88,412,973)</u>	<u>(59,936,919)</u>
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>\$ (89,970,891)</u>	<u>\$ (80,818,085)</u>	<u>\$ (17,424,986)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 3518

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(Cifras en pesos mexicanos)

	<u>Importe</u>
Saldos al inicio de 2019	\$ 374,848,801
Llamada de capital de certificados bursátiles	349,999,802
Aportación de certificados bursátiles adicionales	242,760,108
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>(17,424,986)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	950,183,725
Llamada de capital de certificados bursátiles	269,999,748
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>(80,818,085)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,139,365,388
Llamada de capital de certificados bursátiles	1,259,999,797
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>(89,970,891)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 2,309,394,294</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 3518

Estados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos mexicanos)

	Por los años terminados el		
	2021	2020	2019
Actividades de operación			
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ (89,970,891)	\$ (80,818,085)	\$ (17,424,986)
Intereses a cargo	39,773,799	35,960,123	3,070,853
Intereses a favor	(8,450,731)	(11,378,683)	(20,184,337)
Ganancia (pérdida) no realizada en valuación de inversión en acciones	(2,825,211)	3,783,795	(22,327,596)
	(61,473,034)	(52,452,850)	(56,866,066)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Impuestos por recuperar	(1,974,131)	(2,502,087)	(2,275,098)
Pagos anticipados	(18,740)	42,419	469,303
Cuentas por cobrar	5,143,780	(5,143,780)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(183,567,800)	(451,610,564)	-
Cuenta por pagar	(942,058)	(8,280,015)	8,638,292
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(242,831,983)	(519,946,877)	(50,033,569)
Actividades de inversión			
Intereses cobrados	8,450,731	11,378,683	20,184,337
Inversión en acciones en sociedades de proyecto a valor razonable con cambios en resultados	(861,663,599)	(197,979,088)	(891,360,862)
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	(853,212,868)	(186,600,405)	(871,176,525)
Actividades de financiamiento			
Llamada de certificados bursátiles	1,259,999,797	269,999,748	349,999,802
Prestamos obtenidos	595,647,167	200,533,000	309,143,000
Prestamos pagados	(591,323,167)	-	-
Aportación de certificados bursátiles adicionales	-	-	242,760,108
Intereses pagados	(39,773,799)	(35,960,123)	(3,070,853)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	1,224,549,998	434,572,625	898,832,057
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	128,505,147	(271,974,657)	(22,378,037)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	79,889,030	351,863,687	374,241,724
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030	\$ 351,863,687

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 3518

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(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 28 de abril de 2022, por Ignacio García de Quevedo Gómez Gallardo, Administrador del Fideicomiso No. 3518 y los mismos fueron presentados y aprobados por el Comité Técnico. Este órgano tiene también la facultad de modificar los estados financieros adjuntos.

2.

Fines del Fideicomiso 3518

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

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 de 4,160,000 títulos con valor nominal de \$100 pesos por cada Certificado, y el 10 de octubre se llevó a cabo la emisión inicial por un importe de \$416,000,000.

El 12 de agosto de 2019 se llevó a cabo la primera emisión adicional por un monto de \$349,999,802 mediante la emisión de 6,999,996 Certificados Bursátiles.

El 17 de diciembre de 2019 se celebra un convenio 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.

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.

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.

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.

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.

Cuentas del Fideicomiso

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

Cuentas de operación:

- *Cuenta general* - El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta una cuenta concentradora en pesos en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en la que el Fiduciario deberá recibir o depositar el Monto Inicial de Emisión, el Monto Adicional Requerido a cada uno de los Tenedores.

- *Cuenta para llamadas de capital* - Es la Cuenta en la cual depositará todos los Montos de las Llamadas de Capital, que reciba derivado de la realización de emisiones adicionales, los cuales, de conformidad con las instrucciones que reciba, serán utilizados para pagar cualesquier pagos de los tenedores requeridos, y para constituir o, en su caso, reconstituir la reserva para gastos de mantenimiento.
- *Cuenta de reservas* - El Fiduciario mantendrá en la cuenta de reservas, la reserva para gastos de mantenimiento y la reserva para gastos de asesoría.
- *Cuenta de distribuciones* - El fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera inversiones o desinversiones.

Cuentas de reservas para gastos:

- *Reserva para gastos de mantenimiento:*

a) Período de inversión

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

b) Terminación del período de inversión

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

- *Reserva para gastos de asesoría independiente:* Posterior a la fecha de emisión inicial, una vez pagados los gastos de la emisión inicial y creada la reserva para gastos de mantenimiento, el administrador instruirá al fiduciario para que segregue de los recursos netos de la emisión inicial en la cuenta de reservas un monto de \$10,000,000, para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de asesores independientes.

4.

- *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 (3) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral (2) anterior más (z) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente numeral (3); y
- d) Cuarto, posteriormente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, a prorrata, y el 0% (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) Declaración de cumplimiento

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 2021.

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

Los estados financieros se han preparado bajo la base de costo histórico, excepto por la inversión en acciones de sociedades promovidas la cual se presenta a Fair Value tal y como se explica en la Nota 5.

6.

b) Bases de medición

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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)

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

c) 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.

d) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL. Un activo financiero se clasificará como mantenido con fines de negociación si, i) se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un período corto; o ii) en su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Fideicomiso administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o iii) es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura.

e) 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.

El porcentaje de tenencia accionaria que el Fideicomiso tiene sobre sus entidades promovidas tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 midiendo cada una a su 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.

Subsidiaria	% de tenencia accionaria			Actividad principal
	2021	2020	2019	
Alameda Comercial Tizayuca	100	100	100	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Residencial Almar	30	30	30	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.

8.

Subsidiaria	% de tenencia accionaria			Actividad principal
	2021	2020	2019	
Hotel de Negocios	100	100	100	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Lomas Verdes	100	100	100	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Alameda Comercial Tecomán	100	100	100	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Plaza del Sur	100	100	100	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Hotel Perla. La Paz	100	100	100	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Insurgentes	100	-	-	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Parque Industrial Tepeji	100	-	-	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
City Towers	100	-	-	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Hotel Tropicana	100	-	-	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Proyecto Urbania	100	-	-	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Proyecto Polanco	75	-	-	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.

f) Pasivos financieros y capital

i. Clasificación

Los activos netos se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital. La Administración del Fideicomiso 3518 ha evaluado los criterios y determinó que la clasificación apropiada es como pasivos financieros (representados como activos netos).

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El Fideicomiso 3518 tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados Bursátiles y las Aportaciones del Fideicomitente y, a la vez, fideicomisario en segundo lugar.

El Fideicomiso 3518 emitió, como parte de la emisión inicial, Certificados Bursátiles en la fecha inicial de la emisión por un monto equivalente al Monto Inicial de la emisión. El Fideicomiso 3518 emitirá Certificados Bursátiles adicionales en las fechas en que se lleven a cabo emisiones subsecuentes conforme al mecanismo de Capital.

g) Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso 3518 da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso 3518 se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando el Fideicomiso 3518 intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Fideicomiso 3518 considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

10.

h) 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.

i) Gastos

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

j) Provisiones

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

k) Impuestos a la utilidad

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

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

l) Estado de flujos de efectivo

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

m) Ingresos por intereses

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

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

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

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

Juicios contables críticos

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

Clasificación de los instrumentos financieros como pasivos financieros o patrimonio

Los instrumentos de deuda y renta variable emitidos por el Fideicomiso 3518 se clasifican como de patrimonio, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en la IAS 32 *Instrumentos Financieros*. La duración limitada del Fideicomiso 3518 impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso 3518.

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 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.

12.

Valor razonable

El valor razonable de las sociedades promovidas, valuadas a FVTPL, están calculadas con datos en mediciones Nivel 3, con la ayuda de asesores independientes.

ñ) Reclasificaciones

Para efectos de comparación de los estados financieros se realizaron las siguientes reclasificaciones para conformar su presentación:

a) Estado de resultados:

	Saldos al 31 de diciembre de 2020 previamente reportados	Reclasificación	Saldos reclasificados
Ganancia (pérdida) no realizada en valuación de inversión en acciones de sociedades Promovidas	\$ (8,377,130)	\$ 4,593,335	\$ (3,783,795)
Ingresos por intereses	11,338,882	39,801	11,378,683
Gasto por intereses y comisiones bancarias	(37,427,244)	1,467,121	(35,960,123)
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	3,109,869	(1,467,120)	1,642,749
Gastos de administración, emisión y otros	(49,462,462)	(4,633,137)	(54,095,599)

b) Estados de flujos de efectivo

	Saldos al 31 de diciembre de 2020 previamente reportados	Reclasificación	Saldos reclasificados
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios:			
Intereses a cargo	\$ 37,427,244	(1,467,121)	35,960,123
Intereses a favor	(11,338,882)	(39,801)	(11,378,683)
Ganancia (pérdida) no realizada en valuación de inversión en acciones	8,377,130	(4,593,335)	3,783,795
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Inversión en acciones en sociedades de proyecto a valor razonable con cambios en resultados	(202,572,424)	4,593,336	(197,979,088)
Actividades de inversión:			
Intereses cobrados	11,338,883	39,800	11,378,683
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados	(37,427,244)	1,467,121	(35,960,123)

3. Nuevos pronunciamientos contables

Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8: Definición de Material

Las modificaciones proporcionan una nueva definición de material que establece que “la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, distorsión u ocultamiento puede influir razonablemente en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman a partir de esos estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa específica”. Las modificaciones aclaran que la importancia relativa dependerá de la naturaleza o magnitud de la información, ya sea individualmente o en combinación con otra información, en el contexto de los estados financieros. Una representación errónea de información es material si se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones tomadas por los usuarios principales. Estas modificaciones no han tenido ningún impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

Marco Conceptual para la Información Financiera emitida el 29 de marzo de 2018

El Marco Conceptual no es un estándar y ninguno de los conceptos contenidos en él prevalece sobre los conceptos o requisitos de ningún estándar. El propósito del Marco Conceptual es ayudar al IASB en el desarrollo de estándares, ayudar a los preparadores a desarrollar políticas contables consistentes donde no exista un estándar aplicable en su lugar y ayudar a todas las partes a comprender e interpretar los estándares. Esto afectará a aquellas entidades que desarrollaron sus políticas contables con base en el Marco Conceptual. El Marco Conceptual revisado incluye algunos conceptos nuevos, proporciona definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos, así como una nueva guía sobre medición y baja en cuentas, presentación y revelación. La aplicación de esta modificación no tuvo efectos en los estados financieros del Fideicomiso.

Modificaciones a la NIIF 16 Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19

El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos.

Las modificaciones tienen como fin eximir a los arrendatarios de la aplicación de los lineamientos de la NIIF 16 relacionados con el reconocimiento de modificaciones a los arrendamientos en el caso de concesiones de alquiler derivadas como consecuencia directa de la pandemia de Covid-19. Como parte de la solución práctica, el arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de alquiler otorgada por el arrendador en relación con el Covid-19 constituye una modificación de arrendamiento. El arrendatario que opte por esta opción deberá reconocer cualquier cambio en los pagos por arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con el Covid-19 de la misma manera en la que reconocería el cambio de conformidad con la NIIF 16, si dicho cambio no constituyera una modificación de arrendamiento.

Una entidad deberá aplicar las modificaciones para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2020, permitiéndose su aplicación anticipada. La aplicación de esta modificación no tuvo efectos en los estados financieros del Fideicomiso.

14.

4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 Y 2019, el efectivo y sus equivalentes se describen a continuación:

	2021	2020	2019
Efectivo en bancos	\$ 50,034	\$ 49,036,400	\$ 360
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones en valores	183,381,456	7,308,807	325,669,154
Efectivo restringido	24,962,687	23,543,823	26,194,173
Total	<u>\$ 208,394,177</u>	<u>\$ 79,889,030</u>	<u>\$ 351,863,687</u>

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

5. Inversión en acciones de sociedades promovidas

El valor razonable de los activos financieros (costo en el caso de aquellos activos aún en etapa de construcción) al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se integran de la siguiente manera:

	2021	2020	2019
Saldos al inicio del año	\$ 1,107,883,751	\$ 913,688,458	\$ -
Ganancia (pérdida) por efecto de valor razonable de las inversiones	2,825,211	(3,783,795)	22,327,596
Adiciones por nuevas inversiones	861,663,599	197,979,088	891,360,862
Saldos al final del año	<u>\$ 1,972,372,561</u>	<u>\$ 1,107,883,751</u>	<u>\$ 913,688,458</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 2021, 2020 y 2019, se muestran a continuación:

	Valor razonable / Costo 2021	Valor razonable / Costo 2021	Valor razonable / Costo 2021
Alameda Comercial Tizayuca ⁽²⁾	\$ 150,984,000	\$ 131,414,000	\$ 114,000,000
Residencial Almar ⁽²⁾	122,441,754	122,228,145	22,942,278
Hotel de Negocios ⁽²⁾	33,080,080	26,410,080	33,210,080
Lomas Verdes ⁽²⁾	272,905,689	239,595,689	377,214,904
Alameda Comercial Tecomán ⁽²⁾	137,441,192	104,425,192	57,000,000
Plaza del sur ⁽¹⁾	154,120,422	116,742,811	106,904,231
Hotel Perla. La Paz ⁽¹⁾	285,914,589	145,554,589	131,416,965
Parque Industrial Tepeji ⁽²⁾	422,508,234	15,707,234	-
Proyecto Citi Tower ⁽²⁾	94,511,217	94,511,217	-
Hotel Tropicana ⁽²⁾	167,240,263	101,367,263	-

	Valor razonable / Costo 2021	Valor razonable / Costo 2021	Valor razonable / Costo 2021
Proyecto Urbania ⁽²⁾	74,856,858	1,064,858	-
Proyecto Polanco ⁽²⁾	45,460,697	1,413,297	-
Hospital Mac ⁽²⁾	-	-	22,000,000
Insurgentes ⁽²⁾	3,570,000	250,000	49,000,000
Operadora FC ⁽²⁾	7,337,566	7,199,376	-
	<u>\$ 1,972,372,561</u>	<u>\$ 1,107,883,751</u>	<u>\$ 913,688,458</u>

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

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, 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 2. La tasa de capitalización utilizada es determinada con base en las tasas de rendimiento observadas por el valuador para propiedades similares en la localidad, ajustadas con base en el conocimiento del valuador sobre factores específicos de las propiedades. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

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

Proyectos	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Hotel Perla, La Paz	Durante 2019 y 2020 Enfoque de descuento de flujos de caja libre (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 10.96%	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
	Durante 2021 El enfoque fue la metodología de costos	2020.	

16.

Proyectos	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
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 11.49% y 10.48% en 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.

6. Cuentas por cobrar a sociedades promovidas

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, las cuentas por cobrar a sociedades promovidas se integran como sigue:

	2021	2020	2019
Alameda Comercial Tizayuca	\$ 33,470,478	\$ 20,170,478	\$ -
Lomas Verdes	269,610,000	200,000,000	-
Plaza del sur	108,827,800	59,000,000	-
Alameda Comercial Tecomán	101,130,000	61,300,000	-
Hotel Perla. La Paz	4,900,000	-	-
Proyecto Citi Tower	111,140,086	111,140,086	-
Hotel Tropicana	6,100,000	-	-
Total	\$ 635,178,364	\$ 451,610,564	\$ -

7. 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	2021	2020	2019
Activos financieros:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1	\$ 208,394,177	\$ 79,889,030	\$ 351,863,687
Cuentas por cobrar	1	\$ -	\$ 5,143,780	\$ -

	Nivel	2021	2020	2019
Activos financieros:				
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	1	\$ 635,178,364	\$ 451,610,564	\$ -
Inversión en acciones en sociedades promovidas	2	\$ 1,972,372,561	\$ 1,107,883,751	\$ 913,688,458
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar	2	\$ 37,504	\$ 979,562	\$ 9,259,577
Préstamos bancarios	3	\$ 514,000,000	\$ 509,676,000	\$ 309,143,000

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.

e) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

18.

8. Préstamos bancarios

	2021	2020	2019
Crédito simple con Actinver, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver con vencimiento en octubre de 2022; que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE más 3.05 puntos	\$ 454,000,000	\$ 449,850,000	\$ 309,143,000
Crédito simple con Arrendadora Actinver, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver con vencimiento en octubre de 2022; que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE más 5.00 puntos.	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	-
Total de préstamos bancarios	<u>\$ 514,000,000</u>	<u>\$ 509,676,000</u>	<u>\$ 309,143,000</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

Costo asumido	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

Costo asumido	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

Costo asumido	Al 1 de enero de 2019	Flujos de efectivo	Intereses devengados	Intereses pagados	Cambios en el valor razonable	Al 31 de diciembre de 2019
Préstamos bancarios	\$ -	\$ 309,143,000	\$ 3,070,853	\$ (3,070,853)	\$ -	\$ 309,143,000
Total pasivos por actividades de financiamiento	\$ -	\$ 309,143,000	\$ 3,070,853	\$ (3,070,853)	\$ -	\$ 309,143,000

9. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios (tenedores de los Certificados Bursátiles) estarán constituidos como se expresa a continuación:

- i. Por la portación inicial.
- ii. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de la emisión de los Certificados Bursátiles.
- iii. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de las emisiones subsecuentes de los Certificados Bursátiles.
- iv. Por los títulos representativos del capital social de los vehículos de inversión del portafolio y de las compañías del portafolio que el Fideicomiso 3518 adquiera con motivo de las inversiones.

20.

- v. Por los flujos.
- vi. Por las inversiones permitidas en que se inviertan el efectivo Fideicomitido y sus rendimientos; y
- vii. Por las demás cantidades, y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Fideicomiso 3518 o documentos relacionados.

El patrimonio legal del Fideicomiso 3518 está constituido por el producto de la colocación, la coinversión del Fideicomitente, costos relacionados con el capital y los resultados acumulados.

Los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso 3518.

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:

1. 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;
2. 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;
3. Tercero. Alcance. El 80% (ochenta por ciento) al Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se le instruya por escrito al Fiduciario), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente numeral (3) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral (2) anterior más (z) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente numeral (3); y
4. 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.

10. Gastos por naturaleza

	2021	2020	2019
<i>Gastos de Emisión Inicial</i>			
Comisión por emisión y estructuración	\$ -	\$ -	\$ 3,923,474
Honorarios personas morales	-	-	3,132,000
Servicios administrativos	-	-	306,779
	-	-	\$ 7,362,253
<i>Gastos de Administración</i>			
Comisiones por administración y gerencia de proyecto	\$ 44,088,095	\$ 40,259,631	\$ 41,583,154
Impuesto al valor agregado (IVA)	9,321,400	8,341,828	-
Honorarios personas morales	6,848,470	3,845,895	6,012,222
Honorarios personas físicas	407,827	391,505	481,082
Amortizaciones	519,622	464,790	-
Otros	406,440	791,950	368,422
	61,591,854	54,095,599	48,444,880
	\$ 61,591,854	\$ 54,095,599	\$ 55,807,133

11. 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 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 2021, 2020 y 2019 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

22.

12. Eventos subsecuentes

a) COVID-19

El brote de Covid-19 se informó por primera vez a finales de 2019. En ese momento, se identificó un grupo de casos que mostraban síntomas de una "neumonía de causa desconocida" en Wuhan, la capital de la provincia china de Hubei. El 31 de diciembre de 2019, China alertó a la Organización Mundial de la Salud (OMS) de este nuevo virus. El 30 de enero de 2020, el Comité de Emergencias del Reglamento Sanitario Internacional de la OMS declaró el brote como una "emergencia de salud pública de importancia internacional". Desde entonces, el virus se ha propagado por todo el mundo. El 11 de marzo de 2020, la OMS declaró el brote de Covid-19 como pandemia.

La Administración del Fideicomiso analiza constantemente los potenciales impactos en las inversiones realizadas por parte del Fideicomiso tanto por el riesgo operacional, así como el desfase en los tiempos de apertura y de salida de los proyectos por la desaceleración económica; y por otro lado el Valuador Independiente menciona en su reporte de valuación que los proyectos no tuvieron un impacto significativo, 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. Para los trimestres posteriores, el Valuador Independiente analizará los posibles impactos que el Covid-19 pudiera traer en caso de que aplique.

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

FORTEM CAPITAL I S.C.

BALANCE GENERAL(En Pesos)

ACUMULADO Ene/2021-Dic/2021		ACUMULADO Ene/2021-Dic/2021	
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	2,871,375.52
BANCOS	633,212.67	ACREEDORES DIV	12,598,888.46
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR	821,748.71
CLIENTES	291,510.39	ANTICIPO A CLIENTES	0.00
DEUDORES DIVERSOS	8,604,153.05	IMPUESTOS POR PAGAR	1,680,211.88
ANTICIPO DE IMPUESTOS	3,062.98	IMPUESTOS NO CAUSADOS	40,208.33
IMPUESTOS A FAVOR	184,924.00	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	18,012,432.90
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	597,654.19		
PAGOS ANTICIPADOS	428,909.72	PASIVO A LARGO PLAZO	
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	10,743,427.00	ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
		DOCUMENTOS POR PAGAR A LA	0.00
NO CIRCULANTE		DEPOSITOS EN GARANTIA	846,779.42
		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	846,779.42
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00		
ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	8,148,933.50	CAPITAL CONTABLE	
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	681,826.06	CAPITAL SOCIAL FIJO	1,000.00
EQUIPO DE COMPUTO	349,834.49	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
EQUIPO DE DIVERSIONES	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	821,748.72	UTILIDADES ACUMULADAS	4,074,687.11
FRANQUICIAS	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
GASTOS DE INSTALACIÓN	603,877.99	PERDIDAS ACUMULADAS	-1,620,602.47
DEPOSITOS EN GARANTIA	257,209.56	APOR P FUTUROS AUMENTOS D	0.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	10,863,430.32	RESULTADO DEL EJERCICIO	292,560.36
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	2,747,645.00
TOTAL ACTIVO	21,606,857.32	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	21,606,857.32

Valuador independiente

FORTEM CAPITAL

Reporte de Valuación Independiente

31 de diciembre de 2021

Quantit
Valuación Independiente



ÍNDICE

I.	RESUMEN EJECUTIVO.....	2
	EVENTOS RELEVANTES.....	2
	CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES	5
	ANTECEDENTES DE LA VALUACIÓN.....	6
	PROPÓSITO	6
	ESTRATEGIA	6
II.	PRINCIPALES CIFRAS FINANCIERAS	7
III.	INVERSIONES	8
	DESCRIPCIÓN DE LAS INVERSIONES	8
	PROYECTO CENTRO COMERCIAL TIZAYUCA	9
	PROYECTO LOMAS VERDES	11
	PROYECTO PLAZA DEL SUR.....	13
	PROYECTO TECOMÁN	16
	PROYECTO HOTEL PERLA	18
	PROYECTO HOTEL DE NEGOCIOS HAMPTON INN	20
	PROYECTO ALMAR RESIDENCIAL	21
	PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL TEPEJI	23
	PROYECTO 1917 INSURGENTES	25
	PROYECTO CITI TOWER.....	26
	CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO CITI TOWER	27
	PROYECTO HOTEL TROPICANA.....	28
	PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL NUEVO LAREDO	30
	PROYECTO RESIDENCIAL SAN JOSÉ	32
IV.	METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN DEL CKD.....	34
	LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS.....	36
	ARGUMENTACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE VALUACIÓN	37
VI.	VALUACIÓN del CKD al 31.12.2021	39
	GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO	40
	GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO	41
	GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES	41
	NOTA CON RELACIÓN AL COVID-19	42
	ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.....	43
VII.	AVISO DE RESPONSABILIDAD	44



I. RESUMEN EJECUTIVO

El 3 de octubre del 2018, Fortem Capital, colocó a través de BIVA Certificados Bursátiles Fiduciarios para el Fideicomiso número 3518 de nombre "FORTMCK18" por un monto máximo de MXN \$5,000 millones con una vigencia de 10 años. 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.

EVENTOS RELEVANTES

A continuación se mencionan las llamadas de capital realizados al 31 de diciembre de 2021:

- 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



Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso Irrevocable número 3518 realizó trece inversiones en proyectos inmobiliarios, los cuales se explican a continuación:

No.	Inversiones	Fideicomiso	Metodología de Valuación	Inversión Realizada en Capital al 31-dic-2021	Inversión Realizada en Acciones al 31-dic-2021	Inversión Realizada en Deuda al 31-dic-2021	Inversión Realizada Total al 31-dic-2021	Cambios en Valor Razonable al 31-dic-2019	Cambios en Valor Razonable al 31-dic-2020	Cambios en Valor Razonable al 31-dic-2021	Valor Razonable de las Inversiones al 31-dic-2021
1	Proyecto Centro Comercial Tizayuca	F3839	Costos	\$150,984,000	N/A	\$102,620,478	\$253,604,478	N/A	N/A	N/A	\$253,604,478
2	Proyecto Lomas Verdes	F4341	Costos	\$272,905,689	N/A	\$269,610,000	\$542,515,689	N/A	N/A	N/A	\$542,515,689
3	Proyecto Plaza del Sur	F4093	Ingresos	\$137,357,371	N/A	\$108,827,800	\$246,185,171	\$17,299,260	(\$3,361,420)	\$2,825,211	\$262,948,222
4	Proyecto Tecomán	F4092	Costos	\$137,444,192	N/A	\$101,130,000	\$238,574,192	N/A	N/A	N/A	\$238,574,192
5	Hotel Perla	F4095	Costos	\$281,308,630	N/A	\$4,900,000	\$286,208,630	\$5,028,336	(\$422,377)	N/A	\$290,814,589
6	Hotel de Negocios Hampton Inn	F4094	Costos	\$33,080,080	N/A	\$0	\$33,080,080	N/A	N/A	N/A	\$33,080,080
7	Almar Residencial (El Salate)	1802	Costos	\$122,444,754	N/A	\$0	\$122,444,754	N/A	N/A	N/A	\$122,444,754
8	Parque Industrial Tepeji	F4342	Costos	\$422,508,234	N/A	\$0	\$422,508,234	N/A	N/A	N/A	\$422,508,234
9	Proyecto 1917 Insurgentes	F4096	Costos	\$3,570,000	N/A	\$0	\$3,570,000	N/A	N/A	N/A	\$3,570,000
10	Proyecto City Tower	F4495	Costos	\$94,511,217	N/A	\$111,140,086	\$205,651,303	N/A	N/A	N/A	\$205,651,303
11	Hotel Tropicana	F4462	Costos	\$167,240,263	\$7,337,568	\$6,100,000	\$180,677,830	N/A	N/A	N/A	\$180,677,830
12	Parque Industrial Nuevo Laredo	N/A	Costos	\$74,856,858	N/A	\$0	\$74,856,858	N/A	N/A	N/A	\$74,856,858
13	Proyecto Residencial San José	F4494	Costos	\$45,460,697	N/A	\$0	\$45,460,697	N/A	N/A	N/A	\$45,460,697
Total (Cifras en MXN)				\$1,943,665,984	\$7,337,568	\$704,328,364	\$2,655,331,916	\$22,327,596	(\$3,783,797)	\$2,825,211	\$2,676,700,926

Al 31 de diciembre de 2021, FORTMCK18 realizó trece inversiones en proyectos inmobiliarios con un monto total invertido en capital de **MXN \$1,943,665,984**, un monto invertido en acciones de **MXN \$7,337,568** y un monto invertido en deuda de **MXN \$704,328,364**. Con base en nuestro análisis y las metodologías aplicadas, Quantit considera que el valor razonable de dichas inversiones al 31 de diciembre de 2021 es de **MXN \$2,676,700,926**.

Los proyectos 2, 4, 6, 8, 9, 11, 12 y 13 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.

Los proyectos 1, 7, 10 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 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 aledaño a la tienda ancla, en el cual ya se construyó un centro comercial

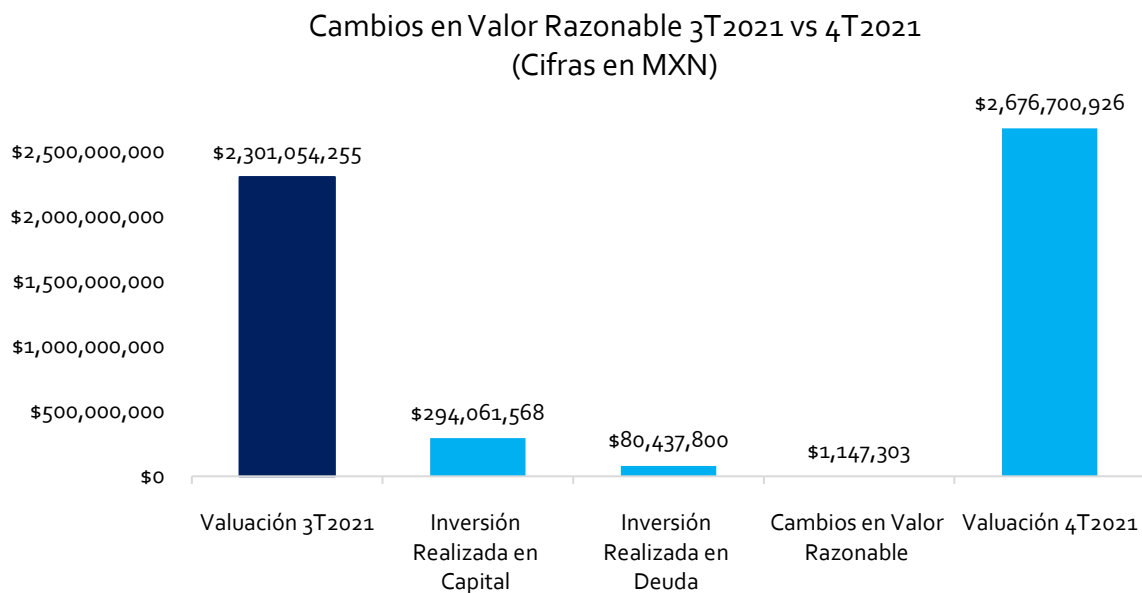
Para el proyecto 3, Quantit utilizó la metodología de ingresos bajo la técnica de Flujos de Caja Descontados para la Plaza Comercial y el Arrendamiento con la tienda ancla, ya que se consideró como la técnica de valuación más adecuada, porque ambos activos inmobiliarios generan ingresos y estos se encuentran estabilizados. Por otro lado, el centro comercial del proyecto 3, se encuentra en etapa inicial de operación y se estima que para el 1T2022 se empiece a valorar con la metodología de ingresos.

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 un año desde abril del 2021, por motivos de remodelación, por lo que no producirá ingresos en un año.



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 el monto invertido adicional 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 Tizayuca, Lomas Verdes, Plaza del Sur, Tecomán, Hotel Perla, Parque Industrial Tepeji, Hotel Tropicana y Parque Industrial Nuevo Laredo, por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre del 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en los Proyectos Tizayuca, Lomas Verdes, Plaza del Sur y Tecomán, por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre del 2021.
Cambios en Valor Razonable	Corresponde al diferencial de la valuación realizada por la Metodología de Valuación de Ingresos del 3T2021 al 4T2021, del Proyecto Plaza del Sur.



ANTECEDENTES DE LA VALUACIÓN

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.

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, hoteles y habitacional, 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 rapida ejecución, estabilización y salida.



II. PRINCIPALES CIFRAS FINANCIERAS

Estado de Situación Financiera		
Cifras en MXN	30/09/2021	31/12/2021
ACTIVOS		
Activos a Corto Plazo	\$153,973,679	\$215,880,873
Aportación para Futuros Proyectos	\$1,677,163,691	\$1,965,034,994
Proyecto Centro Comercial Tizayuca	\$134,614,000	\$150,984,000
Proyecto Lomas Verdes	\$272,655,689	\$272,905,689
Proyecto Plaza del Sur	\$143,473,119	\$154,120,422
Proyecto Tecomán	\$123,941,192	\$137,441,192
Hotel Perla	\$235,714,589	\$285,914,589
Hotel de Negocios Hampton Inn	\$32,810,080	\$33,080,080
Almar Residencial	\$122,441,754	\$122,441,754
Proyecto Parque Industrial Tepeji	\$277,524,234	\$422,508,234
Proyecto 1917 Insurgentes	\$3,570,000	\$3,570,000
Proyecto Citi Tower	\$94,511,217	\$94,511,217
Hotel Tropicana	\$137,590,263	\$167,240,263
Proyecto Parque Industrial Nuevo Laredo	\$52,856,858	\$74,856,858
Proyecto Residencial San José	\$45,460,697	\$45,460,697
Inversiones en Acciones	\$7,278,416	\$7,337,568
Deudores Diversos a Largo Plazo	\$554,740,564	\$635,178,364
Activos a Largo Plazo	\$2,239,182,671	\$2,607,550,926
Total Activos	\$2,393,156,350	\$2,823,431,799
PASIVOS		
Pasivos a Corto Plazo	\$1,441,708	\$37,504
Pasivos a Largo Plazo Créditos Bancarios	\$409,516,667	\$514,000,000
Total Pasivo	\$410,958,375	\$514,037,504
PATRIMONIO		
Aportación Inicial	\$416,000,000	\$416,000,000
Primera Llamada de Capital	\$349,999,800	\$349,999,800
Ampliación de la Emisión (incluye prima)	\$242,760,109	\$242,760,109
Segunda Llamada de Capital	\$269,999,750	\$269,999,750
Tercera Llamada de Capital	\$529,999,876	\$529,999,876
Cuarta Llamada de Capital	\$379,999,950	\$379,999,950
Quinta Llamada de Capital	\$0	\$349,999,972
Resultados Acumulados	(\$139,394,270)	(\$139,041,337)
Resultado del Ejercicio	(\$67,167,239)	(\$90,323,824)
Total Patrimonio	\$1,982,197,975	\$2,309,394,295
Total Pasivo + Patrimonio	\$2,393,156,350	\$2,823,431,799
Estado de Resultados del 1 de Enero al		
Cifras en MXN	30/09/2021	31/12/2021
INGRESOS		
Productos Financieros	\$8,374,058	\$9,794,637
Otros Productos	\$1,799,218	\$2,946,521
Total Ingresos	\$10,173,276	\$12,741,158
EGRESOS		
Gastos de Administración	(\$44,687,718)	(\$58,593,082)
Gastos de Emisión	\$0	\$0
Gastos Financieros	(\$29,179,828)	(\$40,998,885)
Gastos en Proyectos No Realizados	(\$3,470,753)	(\$3,470,753)
Otros Gastos	(\$2,217)	(\$2,263)
Total Egresos	(\$77,340,515)	(\$103,064,982)
PÉRDIDA NETA	(\$67,167,239)	(\$90,323,824)



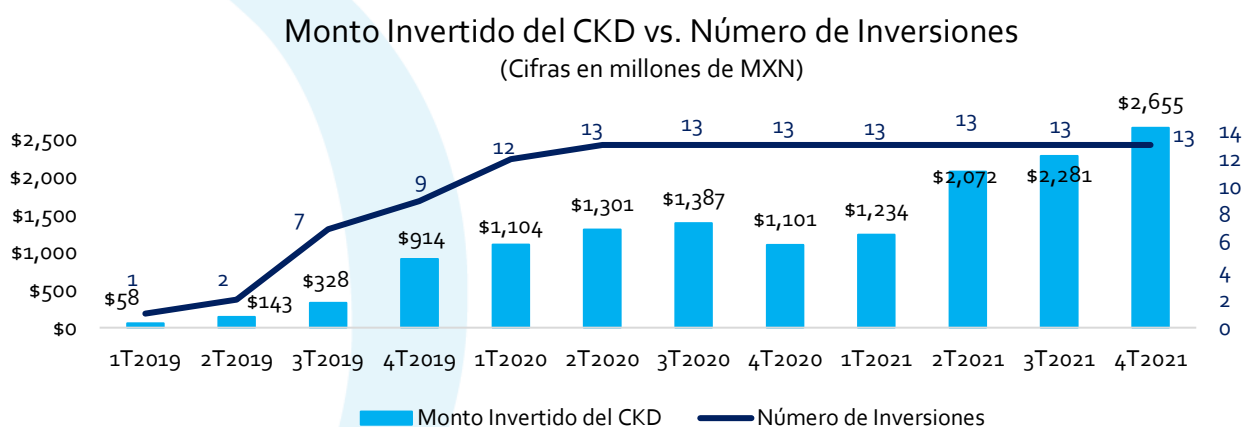
III. INVERSIONES

DESCRIPCIÓN DE LAS INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso Irrevocable número 3518 ha realizado 13 inversiones. A continuación, se muestran los detalles generales de cada una:

Proyecto	Trimestre de Inversión Inicial	Tipo de Inversión ¹
Centro Comercial Tizayuca	1T2019	Capital, Crédito Puente y Bancario
Lomas Verdes	2T2019	Capital y Crédito Puente
Plaza del Sur & Bodega Aurrera	3T2019	Capital
Alameda Comercial La Paz	3T2019	Capital y Crédito Puente
Tecomán	3T2019	Capital y Crédito Puente
Hotel Perla	3T2019	Capital
Hotel de Negocios Hampton Inn	3T2019	Capital
Almar Residencial	3T2019	Capital
Proyecto Parque Industrial Tepeji	4T2019	Capital
Proyecto 1917 Insurgentes	4T2019	Capital
Proyecto Citi Tower	1T2020	Capital y Crédito Puente
Hotel Tropicana	1T2020	Capital y Crédito Puente
Proyecto Residencial San José	4T2020	Capital
Proyecto Parque Industrial Nuevo Laredo	4T2020	Capital

En la siguiente gráfica se puede ver el comportamiento del monto invertido del CKD² en las inversiones en relación con el número de inversiones realizadas desde el 1T2019 al 4T2021.



¹ Los proyectos que cuentan con Crédito Puente, actualmente está en trámite la formalización de los créditos ya que el CKD está fondeando temporalmente estos créditos.

² La disminución del 3T2020 al 4T2020, se debe a que en el 3T2020 se estaba considerando tanto la deuda como el capital, mientras que en el 4T2020 solamente se refleja en monto invertido en capital (ya que representa lo realmente invertido por parte del CKD). El incremento del 2T2021 respecto al 1T2021 se debe a que se está considerando el monto invertido en capital por parte del CKD de MXN \$1,480,910,488 y el monto invertido en deuda por MXN \$ 591,010,564.



PROYECTO CENTRO COMERCIAL TIZAYUCA

Es un centro comercial en operación en Tizayuca, Higoaldo.

A continuación, se muestra lo invertido en el proyecto al 31 de diciembre de 2021:

Inversión	Metodología de Valuación	Monto Invertido en Capital al 4T2021	Monto Invertido en Deuda al 4T2021	Inversión Realizada Total al 4T2021
Proyecto Centro Comercial Tizayuca	Costos	\$150,984,000	\$102,620,478	\$253,604,478

Inversión

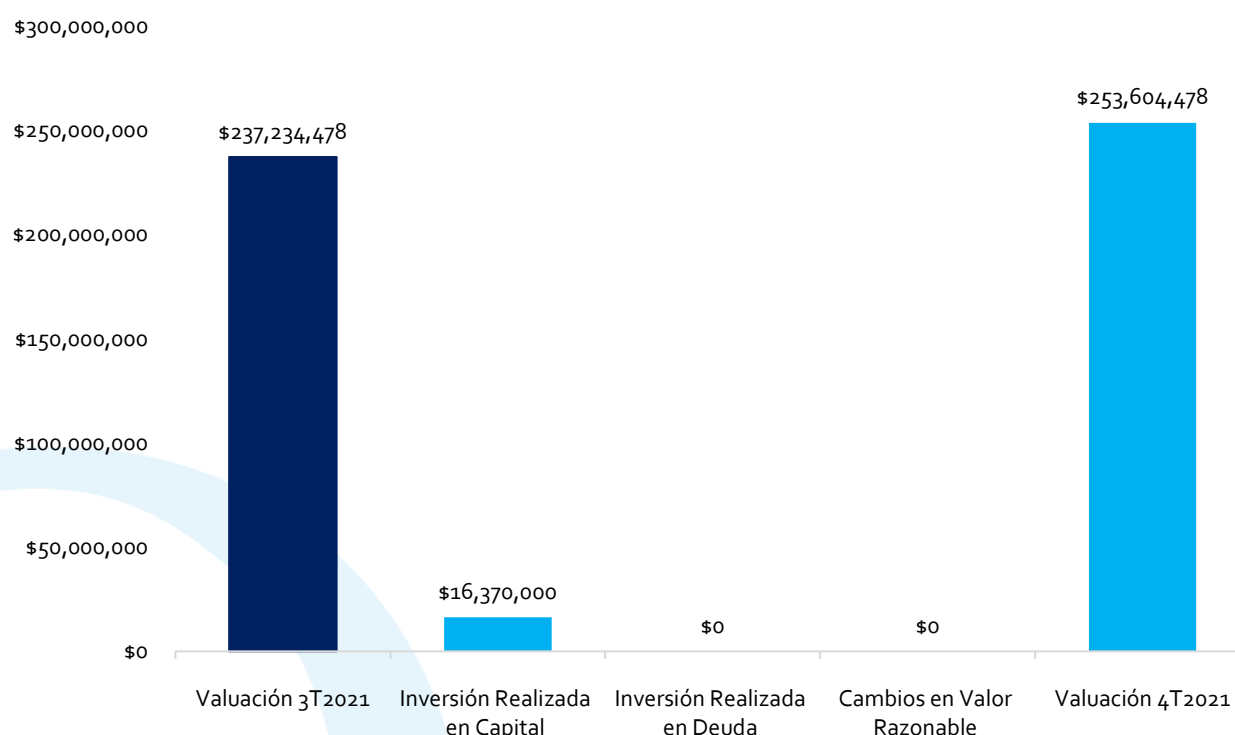
La inversión total realizada en el proyecto por MXN \$ 253,604,478, se compone de la inversión en capital por parte del CKD por un monto de MXN \$150,984,000 y la inversión en deuda por un monto de MXN \$102,620,478. Dado que el proyecto aún se encuentra con de ingresos no estabilizados se utilizó el enfoque de costos bajo IAS 40 y IFRS 13.



CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO CENTRO COMERCIAL TIZAYUCA

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación del 6.90% en la valuación debida a factores tales como el monto invertido adicional y cambios en valor razonable:

Cambios en Valor Razonable Proyecto Tizayuca 3T2021 vs 4T2021
(Cifras en MXN)



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

Concepto	Explicación
Monto Invertido en Capital	Corresponde al monto invertido en capital en el Proyecto Tizayuca durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto Tizayuca durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Cambios en Valor Razonable	Al 4T2021, no existe ningún cambio por valor razonable ya que el Proyecto Tizayuca se sigue valuando con la Metodología de Costos.



PROYECTO LOMAS VERDES

Es un fraccionamiento residencial en construcción en Lomas Verdes, Estado de México.

A continuación, se muestra lo invertido en el proyecto al 31 de diciembre de 2021:

Inversiones	Metodología de Valuación	Monto Invertido en Capital al 4T2021	Monto Invertido en Deuda al 4T2021	Inversión Realizada Total al 4T2021
Proyecto Lomas Verdes	Costos	\$272,905,689	\$269,610,000	\$542,515,689

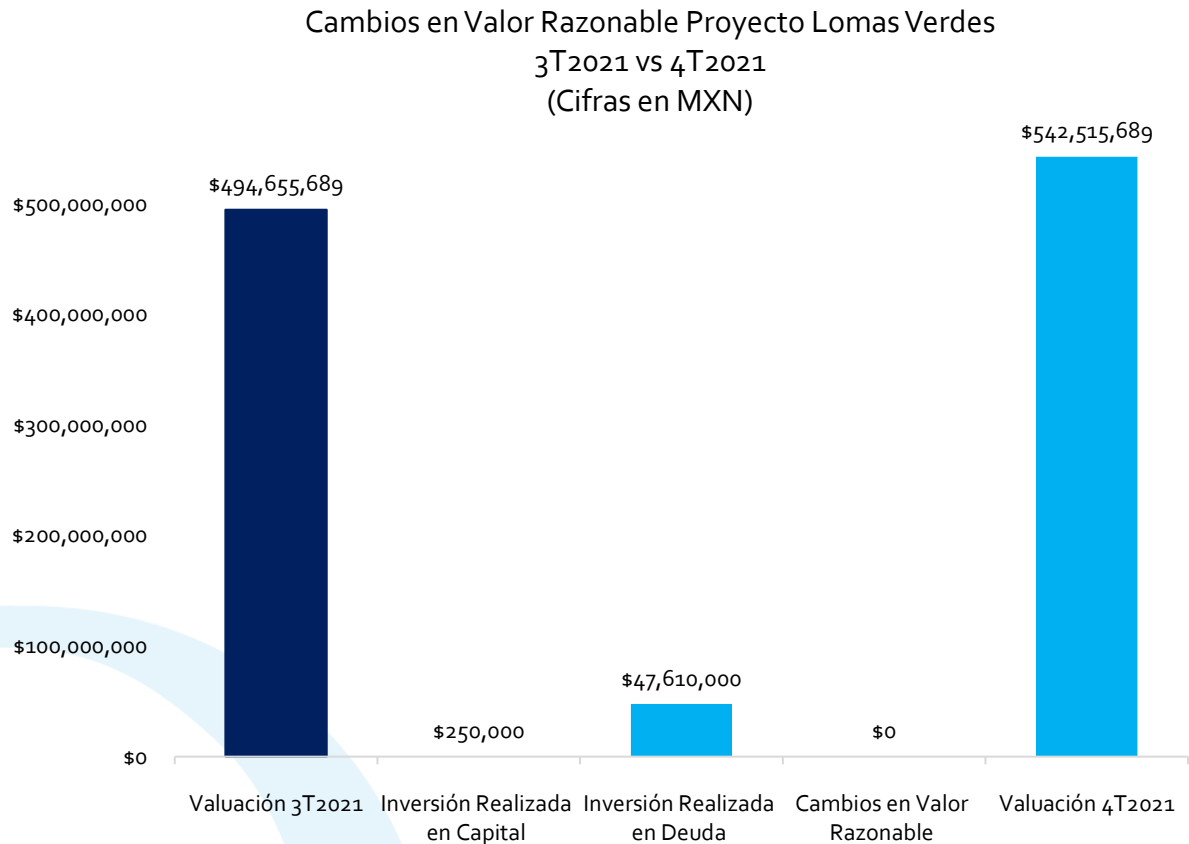
Inversión

La inversión total realizada en el proyecto por MXN \$ 542,515,689, se compone de la inversión en capital por parte del CKD por un monto de MXN \$272,905,689 y la inversión en deuda por un monto de MXN \$269,610,000. Dado que el proyecto se encuentra en etapa inicial de construcción y aún no tiene generación de ingresos se utilizó el enfoque de costos bajo IAS 40 y IFRS 13.



CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO LOMAS VERDES

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación del 9.68% en la valuación debida a factores tales como el monto invertido adicional 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 el Proyecto Lomas Verdes durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto Lomas Verdes durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Cambios en Valor Razonable	Al 4T2021, no existe ningún cambio por valor razonable ya que el Proyecto Lomas Verdes se sigue valuando con la Metodología de Costos.



PROYECTO PLAZA DEL SUR

Fortem Capital como Administrador del CKD FORTEMCK 18, realizó una inversión el 1 de agosto de 2019 respecto a un proyecto inmobiliario localizado en la Paz, Baja California en la esquina conformada por Avenida Camino Real y la Carretera Transpeninsular, a 9.9 km del centro de la paz.

El proyecto está dividido en:

- La adquisición del centro comercial llamado Plaza del Sur, el cual se encuentra en operación y genera ingresos
- La adquisición de un predio que cuenta con un contrato de arrendamiento con Bodega Aurrera, el cual generará ingresos
- La adquisición de un terreno aledaño a la tienda ancla, en el cual ya se construyó un centro comercial

Al 30 de septiembre de 2019 se utilizó el enfoque de costos (bajo IAS 40 y IFRS 13) ya que la Plaza del Sur y Bodega Aurrera tenían ingresos incipientes y el centro comercial Alameda Comercial estaba en etapa inicial de construcción.

Al 31 de diciembre de 2019, Quantit cambio de metodología de valuación de costos a ingresos bajo la técnica de flujos de caja descontados ya que la Plaza del Sur y el Arrendamiento de Bodega Aurrera generaban ingresos y se encontraban estabilizados.

Por otro lado, se utilizó el enfoque de costos para el centro comercial Alameda Comercial, ya que se encuentra en etapa inicial de construcción y aún no tiene generación de ingresos.

Del 1T2021 al 4T2021, Quantit utilizó la metodología de ingresos para Plaza del Sur y Bodega Aurrera, mientras que para Alameda Comercial se utilizó el enfoque de costos.



A continuación, se muestra el monto invertido en capital, el monto invertido en deuda y el valor razonable del proyecto al 4T2021 :

Plaza del Sur	Monto Invertido en Capital	Monto Invertido en Deuda	Cambios en Valor Razonable al 2019	Cambios en Valor Razonable al 2020	Cambios en Valor Razonable al 2021	Valor Razonable al 4T2021
4T2021	\$137,357,371	\$108,827,800	\$17,299,260	(\$3,361,420)	\$2,825,211	\$262,948,222

Al 31 de diciembre de 2021, Quantit utilizó la metodología de valuación de ingresos bajo la técnica de flujos de caja descontados para la Plaza del Sur y el Arrendamiento de Bodega Aurrera ya que ambos activos inmobiliarios generan ingresos y estos se encuentran estabilizados.

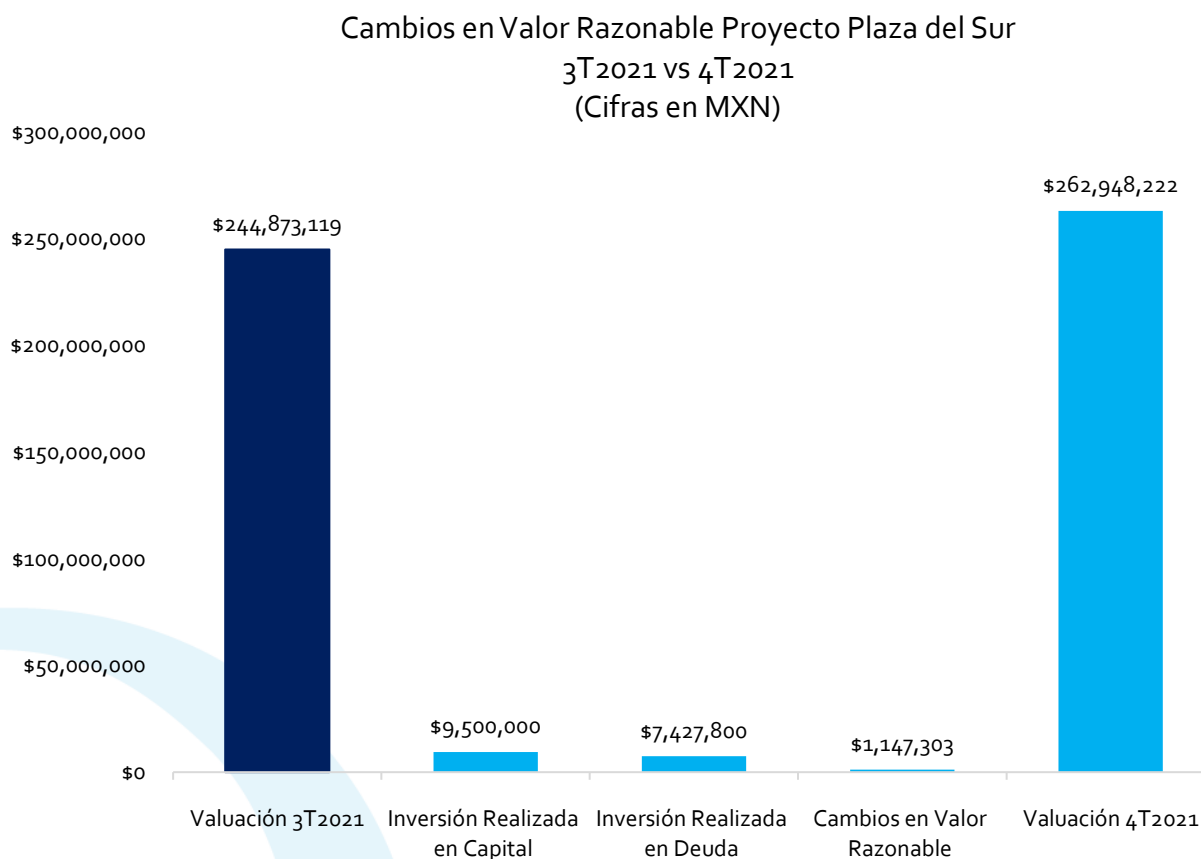
Por otro lado, se utilizó el enfoque de costos para el centro comercial Alameda Comercial, ya que se encuentra en operación con ingresos no estabilizados.

Para mayores detalles de la valuación véase el Reporte de Valuación del Proyecto Plaza del Sur al 4T2021 de [\(click aquí\)](#).



CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO PLAZA DEL SUR

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación del 7.38% en la valuación debida a factores tales como el monto invertido adicional 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 el Proyecto Plaza del Sur durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto Plaza del Sur durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Cambios en Valor Razonable	Corresponde al diferencial de la valuación realizada por la Metodología de Valuación de Ingresos del 3T2021 al 4T2021, del Proyecto Plaza del Sur.



PROYECTO TECOMÁN

Es un centro comercial en desarrollo, ubicado en la ciudad de Tecomán, Colima.

A continuación, se muestra lo invertido en el proyecto al 31 de diciembre de 2021:

Inversiones	Metodología de Valuación	Monto Invertido en Capital al 4T2021	Monto Invertido en Deuda al 4T2021	Inversión Realizada Total al 4T2021
Proyecto Tecomán	Costos	\$137,441,192	\$101,130,000	\$238,571,192

Inversión

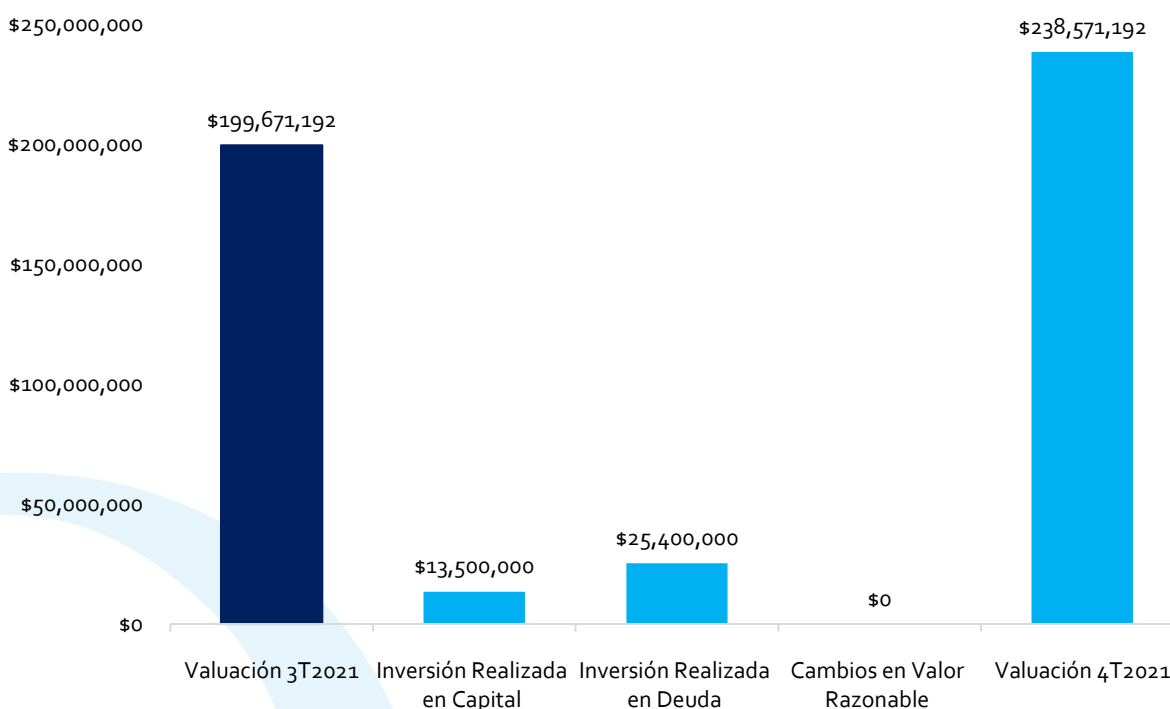
La inversión total realizada en el proyecto por MXN \$ 238,571,192 se compone de la inversión en capital por parte del CKD por un monto de MXN \$137,441,192 y la inversión en deuda por un monto de MXN \$101,130,000. Dado que el proyecto se encuentra en etapa de construcción y aún no tiene generación de ingresos se utilizó el enfoque de costos bajo IAS 40 y IFRS 13.



CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO TECOMÁN

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación del 19.48% en la valuación debida a factores como el monto invertido adicional y cambios en valor razonable:

Cambios en Valor Razonable Proyecto Tecomán 3T2021 vs 4T2021
(Cifras en MXN)



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

Concepto	Explicación
Monto Invertido en Capital	Corresponde al monto invertido en capital en el Proyecto Tecomán durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto Tecomán durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Cambios en Valor Razonable	Al 4T2021, no existe ningún cambio por valor razonable ya que el Proyecto Tecomán se sigue valuando con la Metodología de Costos.



PROYECTO HOTEL PERLA

Fortem Capital como Administrador del CKD FORTEMCK 18, realizó una inversión el 4T2019 respecto a un proyecto inmobiliario localizado en el malecón de la Paz, Baja California. El proyecto consta de la adquisición, operación, remodelación y crecimiento de un hotel de cuatro estrellas llamado "Hotel Perla"

El Hotel Perla tiene 79 años operando, 110 habitaciones, doce locales comerciales y un restaurante con atracción no solo de turismo sino de la población local.

Al 30 de septiembre de 2019, Quantit utilizó la metodología de valuación de costos ya que a esa fecha solo se había realizado una aportación por MXN \$1,500,000.

Al 31 de diciembre de 2019, Quantit cambio de metodología de valuación de costos a ingresos bajo la técnica de flujos de caja descontados ya que a esta fecha se adquirió el Hotel Perla con 110 cuartos en operación, con un restaurante y doce locales comerciales.

Del 4T2019 al 4T2020, Quantit utilizó la metodología de valuación de ingresos ya que el Hotel se encontraba en operación y con una tasa de ocupación estabilizada.

Al 31 de marzo del 2021, Quantit utilizó la metodología de costos, ya que el Hotel permanecerá cerrado por un año desde abril del 2021, por motivos de remodelación, por lo que aun no produce ingresos.

Del 2T2021 al 4T2021, Quantit utilizó la metodología de costos, ya que el Hotel permanecerá cerrado por un año desde abril del 2021, por motivos de remodelación, por lo que no produce ingresos.

A continuación, se muestra el valor razonable del proyecto en el 4T2021:

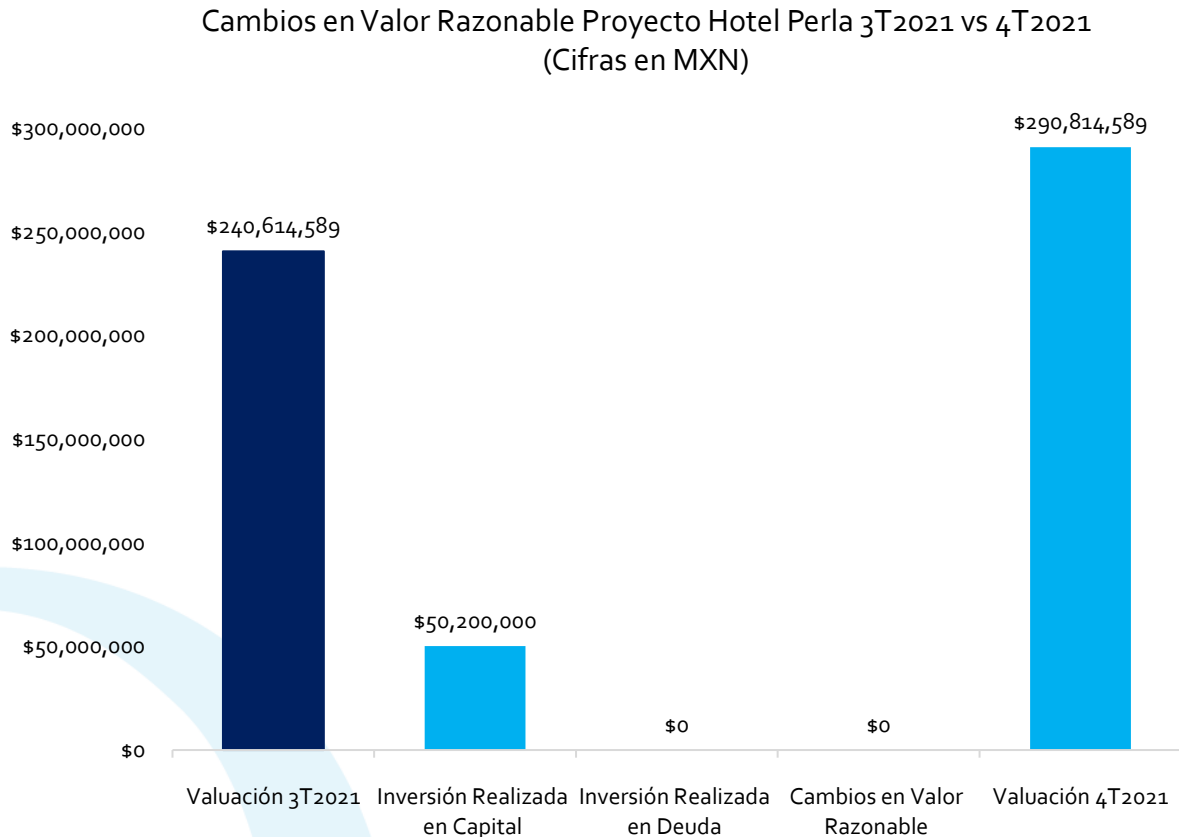
Hotel Perla	Monto Invertido en Capital al 4T2021	Monto Invertido en Deuda al 4T2021	Cambios en Valor Razonable al 2019	Cambios en Valor Razonable al 2020	Valor Razonable al 4T2021
4T2021	\$281,308,630	\$4,900,000	\$5,028,336	(\$422,377)	\$290,814,589

Al 31 de diciembre del 2021, Quantit utilizó la metodología de costos, ya que el Hotel aún se encuentra cerrado por motivos de remodelación, por lo que aún no produce ingresos.



CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO HOTEL PERLA

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación del 20.86% en la valuación debida a factores como el monto invertido adicional 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 el Proyecto Hotel Perla durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto Hotel Perla durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Cambios en Valor Razonable	Al 4T2021, no existe ningún cambio por valor razonable ya que el Proyecto Hotel Perla se sigue valuando con la Metodología de Costos.



PROYECTO HOTEL DE NEGOCIOS HAMPTON INN

Es un Proyecto en el cual solo se cuenta con el terreno. Dicho terreno se estima que se venderá en los próximos meses.

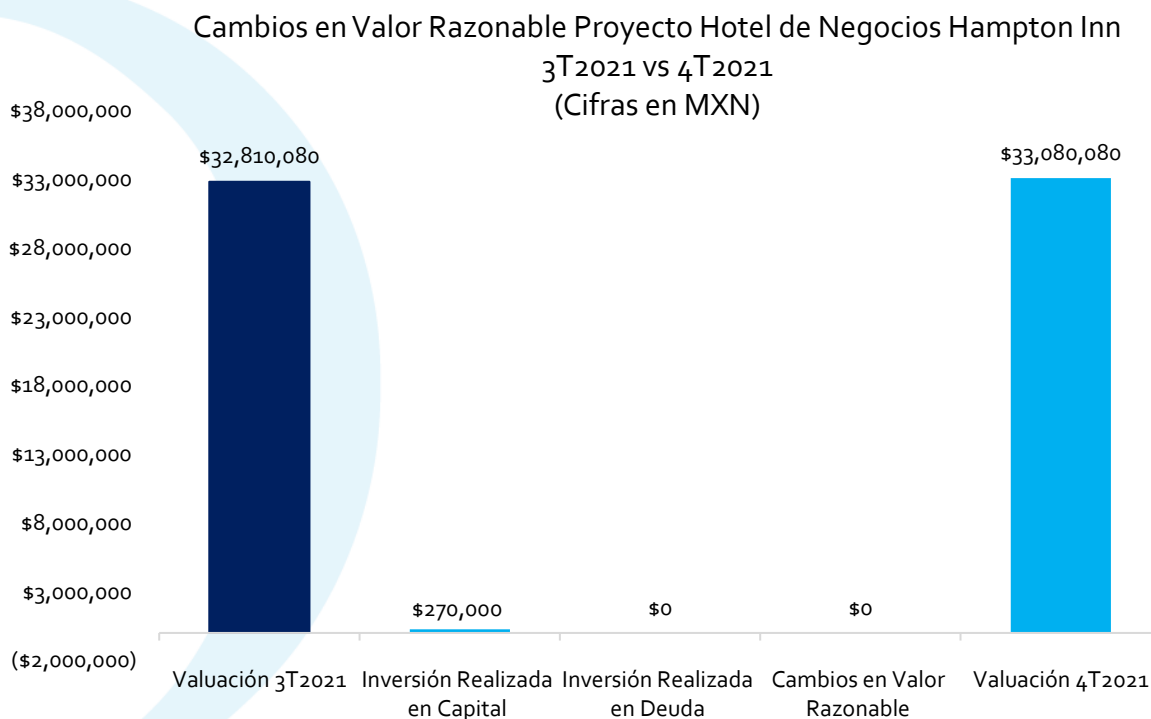
A continuación, se muestra lo invertido en el proyecto al 31 de diciembre de 2021:

Inversiones	Metodología de Valuación	Monto Invertido en Capital al 4T2021	Monto Invertido en Deuda al 4T2021	Inversión Realizada Total al 4T2021
Proyecto Hotel de Negocios Hampton Inn	Costos	\$33,080,080	\$0	\$33,080,080

Al 31 de diciembre de 2021 el monto de inversión en capital por parte del CKD fue de MXN \$33,080,080. Dado que el proyecto solo cuenta con el terreno y ese predio no tendrá generación de ingresos se utilizó el enfoque de costos bajo IAS 40 y IFRS 13.

CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO HOTEL DE NEGOCIOS HAMPTON INN

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación del 0.82% en la valuación debida a factores como el monto invertido adicional 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 el Proyecto Hotel de Negocios Hampton Inn durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto Hotel de Negocios Hampton Inn durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Cambios en Valor Razonable	Al 4T2021, no existe ningún cambio por valor razonable ya que el Proyecto Hotel de Negocios Hampton Inn se sigue valuando con la Metodología de Costos.

PROYECTO ALMAR RESIDENCIAL

Es un proyecto ubicado en la Paz, Baja California, el cual consta de 181 lotes habitacionales para venta.

A continuación, se muestra lo invertido en el proyecto al 31 de diciembre de 2021:

Inversiones	Metodología de Valuación	Monto Invertido en Capital al 4T2021	Monto Invertido en Deuda al 4T2021	Inversión Realizada Total al 4T2021
Proyecto Almar Residencial	Costos	\$122,441,754	\$0	\$122,441,754

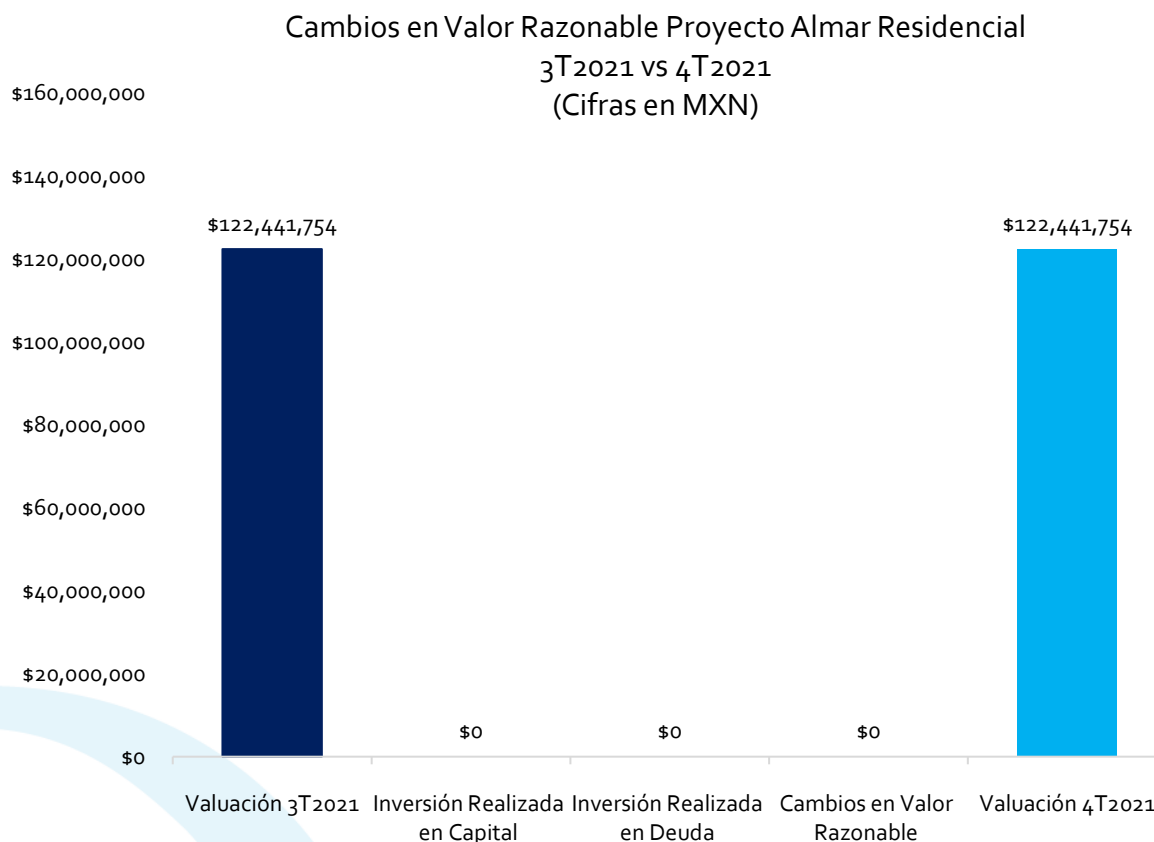
Al 31 de diciembre de 2021 el monto de inversión en capital por parte del CKD fue de MXN \$122,441,754. Dado que el proyecto se encuentra en etapa inicial de construcción y aún no tiene generación de ingresos y venta de unidades suficientes se utilizó el enfoque de costos bajo IAS 40 y IFRS 13.

Se ponderaron en un 50% las 59 unidades vendidas al 4T2021 respecto a las 181 totales y se ponderó el otro 50% respecto a los ingresos acumulados de MXN \$210.8 millones al 4T2021, respecto a un total de MXN \$739 millones estimados en ventas de todo el Proyecto. Por lo que el ponderado quedó en 30.56%, debajo del criterio del 40% de cambio de metodología de valuación a ingresos.



CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO ALMAR RESIDENCIAL

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación del 0.00% en la valuación debida a factores como el monto invertido adicional 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 el Proyecto Almar Residencial durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto Almar Residencial durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Cambios en Valor Razonable	Al 4T2021, no existe ningún cambio por valor razonable ya que el Proyecto Almar Residencial se sigue valuando con la Metodología de Costos.



PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL TEPEJI

Es un parque industrial que se encuentra en proceso de autorización de permisos.

A continuación, se muestra lo invertido en el proyecto al 31 de diciembre de 2021:

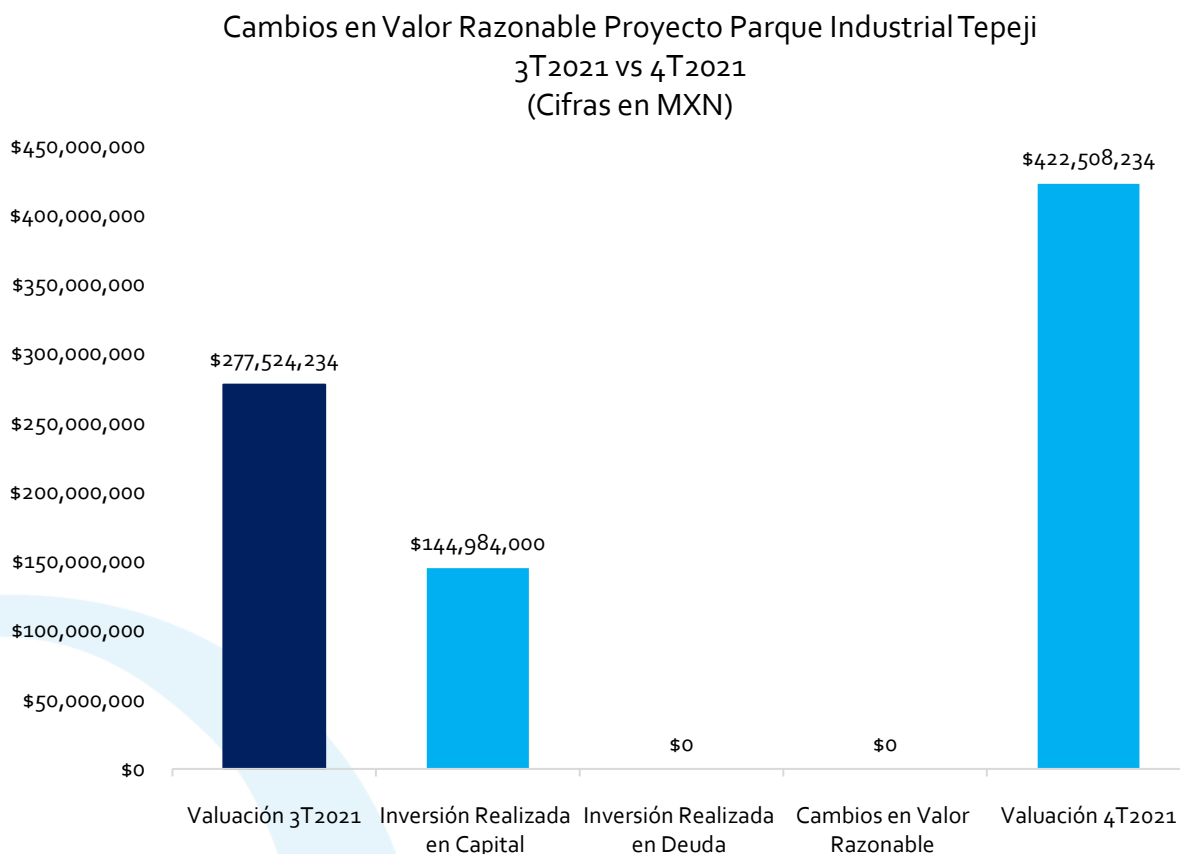
Inversiones	Metodología de Valuación	Monto Invertido en Capital al 4T2021	Monto Invertido en Deuda al 4T2021	Inversión Realizada Total al 4T2021
Proyecto Parque Industrial Tepeji	Costos	\$422,508,234	\$0	\$422,508,234

Al 31 de diciembre de 2021 el monto de inversión en capital por parte del CKD fue de MXN \$422,508,234. Dado que el proyecto se encuentra en etapa inicial y aún no tiene generación de ingresos se utilizó el enfoque de costos bajo IAS 40 y IFRS 13.



CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL TEPEJI

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación del 52.24% en la valuación debida a factores como el monto invertido adicional 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 el Proyecto Parque Industrial Tepeji durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto Parque Industrial Tepeji durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Cambios en Valor Razonable	Al 4T2021, no existe ningún cambio por valor razonable ya que el Proyecto Parque Industrial Tepeji se sigue valuando con la Metodología de Costos.



PROYECTO 1917 INSURGENTES

Es una propiedad en la Ciudad de México, en donde a la fecha se realizó un anticipo para la compra de la propiedad, no habiendo proyecto definido.

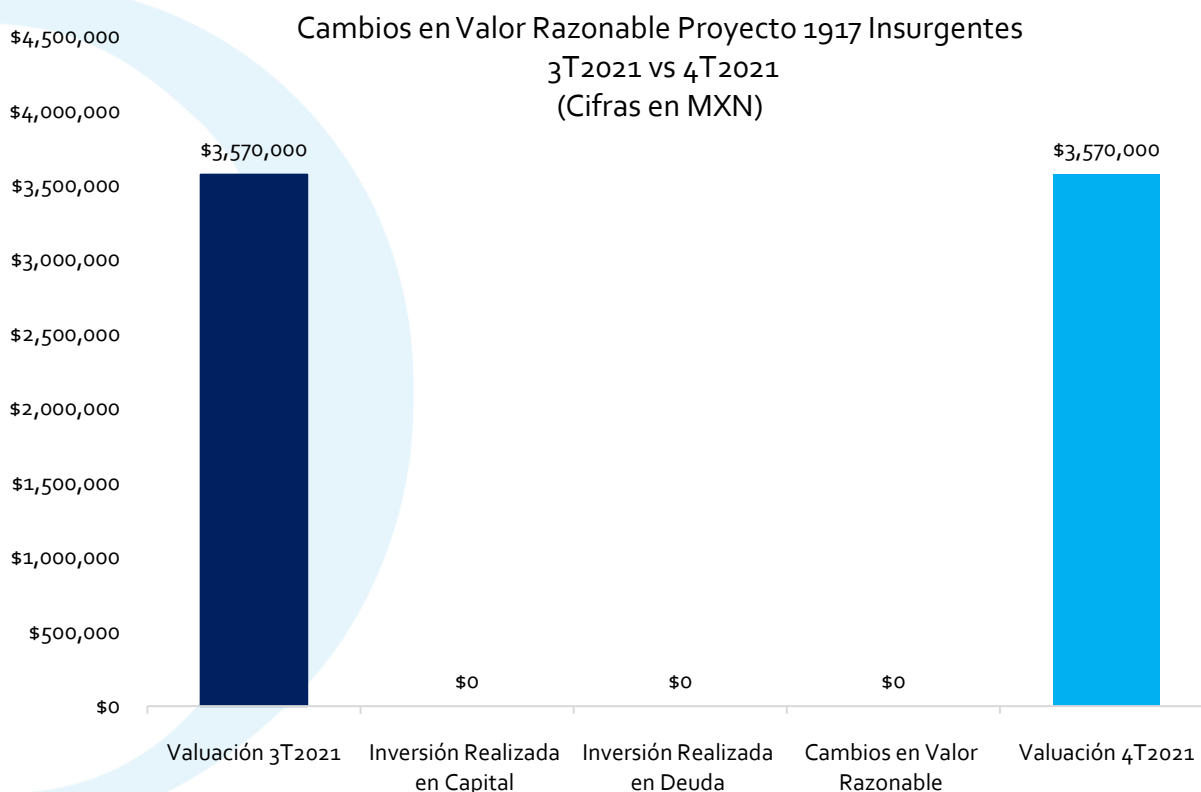
A continuación, se muestra lo invertido en el proyecto al 31 de diciembre de 2021:

Inversiones	Metodología de Valuación	Monto Invertido en Capital al 4T2021	Monto Invertido en Deuda al 4T2021	Inversión Realizada Total al 4T2021
Proyecto 1917 Insurgentes	Costos	\$3,570,000	\$0	\$3,570,000

Al 31 de diciembre de 2021 el monto de inversión en capital por parte del CKD fue de MXN \$3,570,000. Dado que el proyecto se encuentra en etapa inicial de construcción y aún no tiene generación de ingresos se utilizó el enfoque de costos bajo IAS 40 y IFRS 13.

CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO 1917 INSURGENTES

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación del 0.00% en la valuación debida a factores como el monto invertido adicional 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 el Proyecto 1917 Insurgentes durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto 1917 Insurgentes durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Cambios en Valor Razonable	Al 4T2021, no existe ningún cambio por valor razonable ya que el Proyecto 1917 Insurgentes se sigue valuando con la Metodología de Costos.

PROYECTO CITI TOWER

El proyecto de inversión comprende la adquisición del centro comercial CITI TOWER, ubicado en la Avenida México, la cual es una de las principales calles de Guadalajara, Jalisco. El Proyecto se encuentra en un giro (por sus siglas en inglés "turnaround"), ya que lo que se busca es substituir el tema comercial por consultorios medicos para la venta.

A continuación, se muestra lo invertido en el proyecto al 31 de diciembre de 2021:

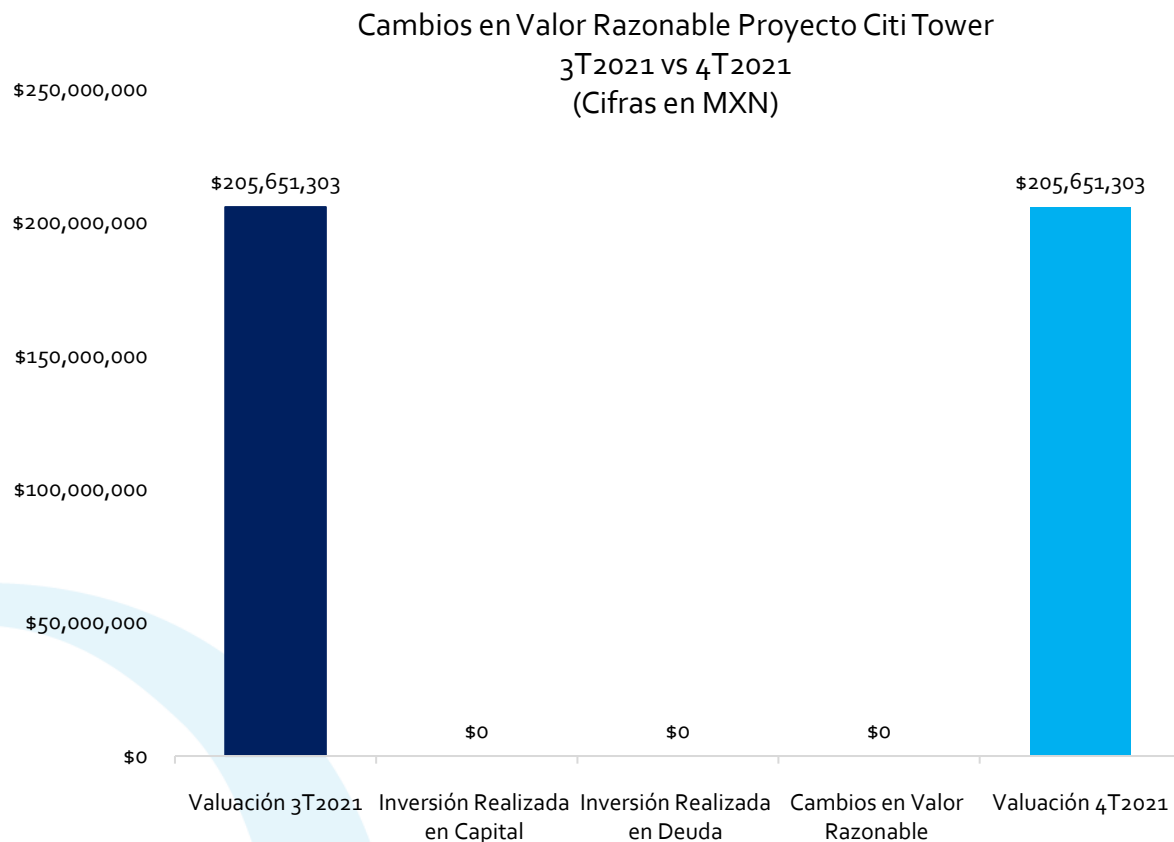
Inversiones	Metodología de Valuación	Monto Invertido en Capital al 4T2021	Monto Invertido en Deuda al 4T2021	Inversión Realizada Total al 4T2021
Proyecto Citi Tower	Costos	\$94,511,217	\$111,140,086	\$205,651,303

La inversión total realizada en el proyecto por MXN \$ 205,651,303 se compone de la inversión en capital por parte del CKD por un monto de MXN \$94,511,217 y la inversión en deuda por un monto de MXN \$111,140,086. Dado que el proyecto se encuentra con un ingreso no estabilizado se utilizó el enfoque de costos bajo IAS 40 y IFRS 13.



CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO CITI TOWER

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación del 0.00% en la valuación debida a factores como el monto invertido adicional 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 el Proyecto Citi Tower durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto Citi Tower durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Cambios en Valor Razonable	Al 4T2021, no existe ningún cambio por valor razonable ya que el Proyecto Citi Tower se sigue valuando con la Metodología de Costos.



PROYECTO HOTEL TROPICANA

Es un hotel con 38 llaves y un restaurante, ubicado en los Cabos, Baja California Sur. El cual se tomó el control de la operación del hotel el 14 de febrero de 2020.

A continuación, se muestra lo invertido en el proyecto al 31 de diciembre de 2021:

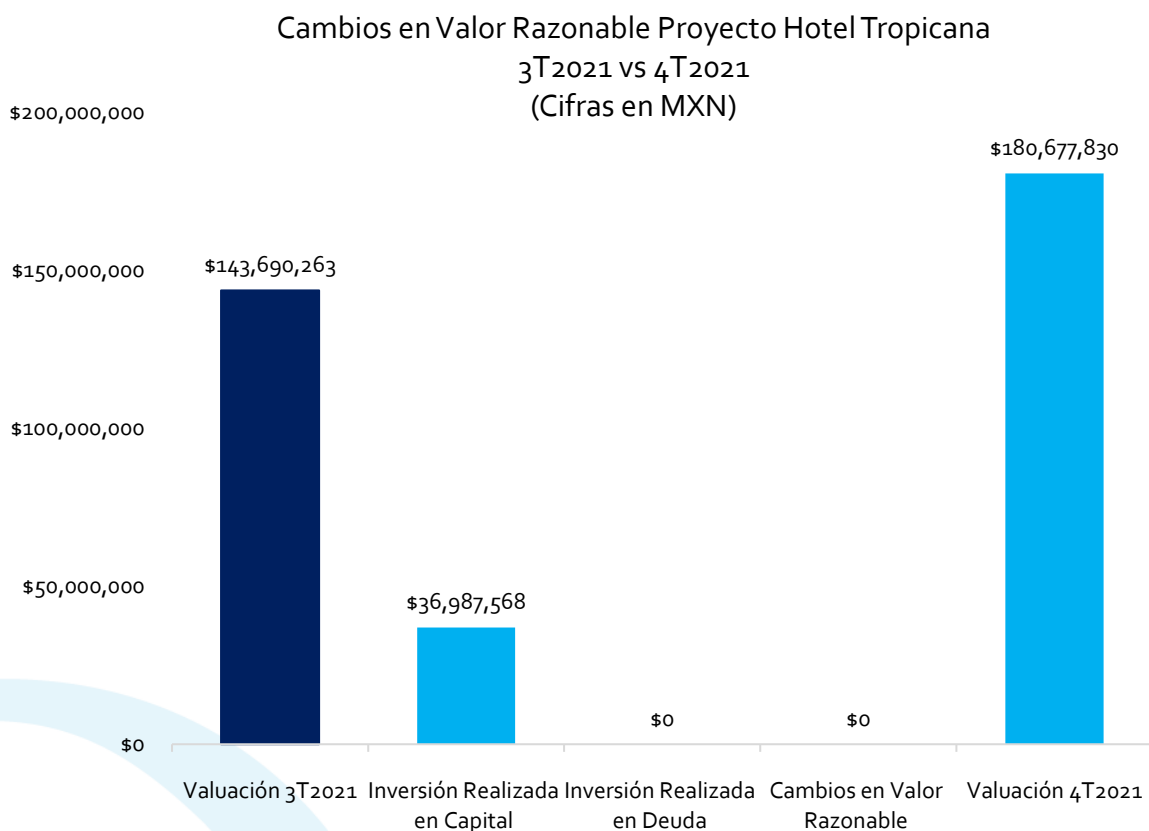
Inversiones	Metodología de Valuación	Monto Invertido en Capital al 4T2021	Monto Invertido en Acciones al 4T2021	Monto Invertido en Deuda al 4T2021	Inversión Realizada Total al 4T2021
Proyecto Hotel Tropicana	Costos	\$167,240,263	\$7,337,568	\$6,100,000	\$180,677,830

La inversión total realizada en el proyecto por MXN \$ 180,677,830 se compone de la inversión en capital por parte del CKD por un monto de MXN \$167,240,263, la inversión en acciones por un monto de MXN \$7,337,568 y la inversión en deuda por un monto de MXN \$6,100,000. Al 4T2021, el Hotel Tropicana se mantendrá con el enfoque de costos bajo IAS 40 y IFRS 13, ya que se encuentra en remodelación desde mayo de 2021, por un lapso de un año, por lo que no producirá ingresos en un año.



CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO HOTEL TROPICANA

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación del 25.74% en la valuación debida a factores como el monto invertido adicional 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 el Proyecto Hotel Tropicana durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto Hotel Tropicana durante el periodo del 1 de diciembre al 31 de diciembre de 2021.
Cambios en Valor Razonable	Al 4T2021, no existe ningún cambio por valor razonable ya que el Proyecto Hotel Tropicana se sigue valuando con la Metodología de Costos.



PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL NUEVO LAREDO

Es un parque industrial que se encuentra en etapa inicial de desarrollo.

A continuación, se muestra lo invertido en el proyecto al 31 de diciembre de 2021:

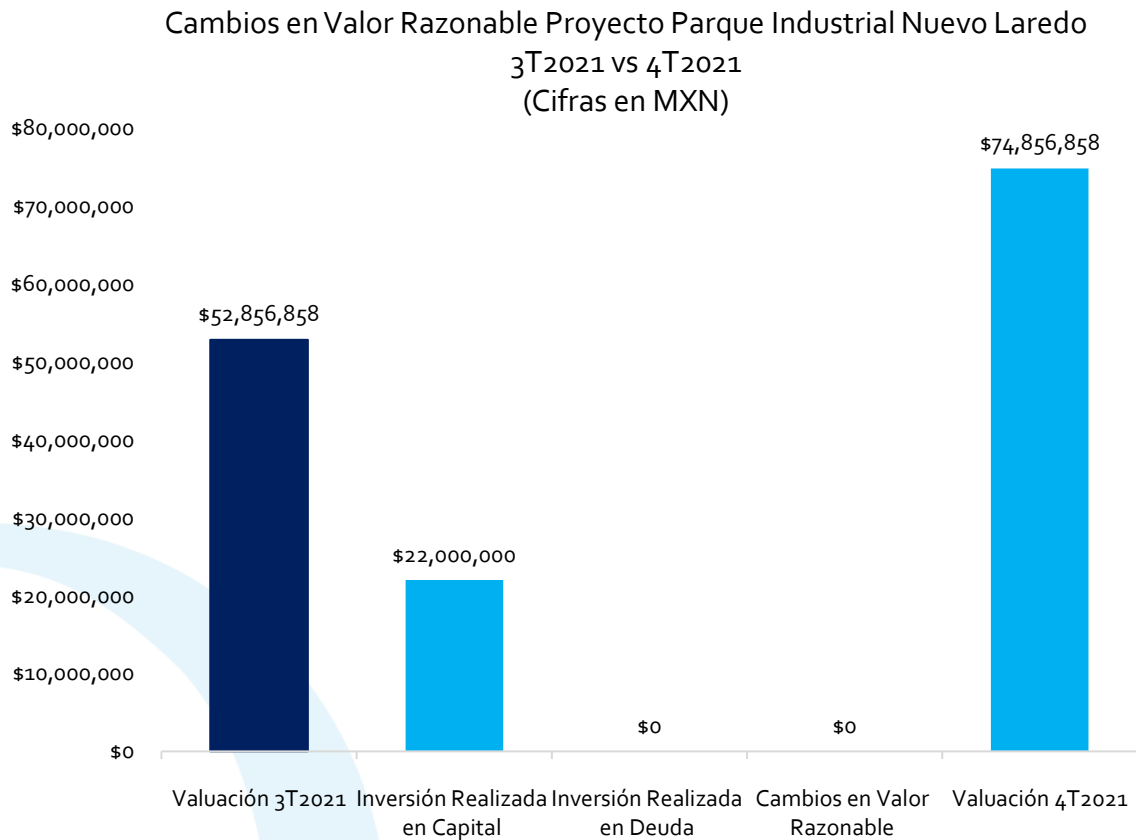
Inversiones	Metodología de Valuación	Monto Invertido en Capital al 4T2021	Monto Invertido en Deuda al 4T2021	Inversión Realizada Total al 4T2021
Proyecto Parque Industrial Nuevo Laredo	Costos	\$74,856,858	\$0	\$74,856,858

Al 31 de diciembre de 2021 el monto de inversión en capital por parte del CKD fue de MXN \$74,856,858. Dado que el proyecto se encuentra en etapa inicial de construcción y aún no tiene generación de ingresos se utilizó el enfoque de costos bajo IAS 40 y IFRS 13.



CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL NUEVO LAREDO

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación del 41.62% en la valuación debida a factores como el monto invertido adicional 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 el Proyecto Parque Industrial Nuevo Laredo durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto Parque Industrial Nuevo Laredo durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Cambios en Valor Razonable	Al 4T2021, no existe ningún cambio por valor razonable ya que el Proyecto Parque Industrial Nuevo Laredo se sigue valuando con la Metodología de Costos.



PROYECTO RESIDENCIAL SAN JOSÉ

Es un Proyecto Residencial en San José del Cabo, el cual tendrá como finalidad la venta de departamentos de lujo. Actualmente solo se cuenta con el terreno y se estima que las preventas arranquen el 2T2022.

A continuación, se muestra lo invertido en el proyecto al 31 de diciembre de 2021:

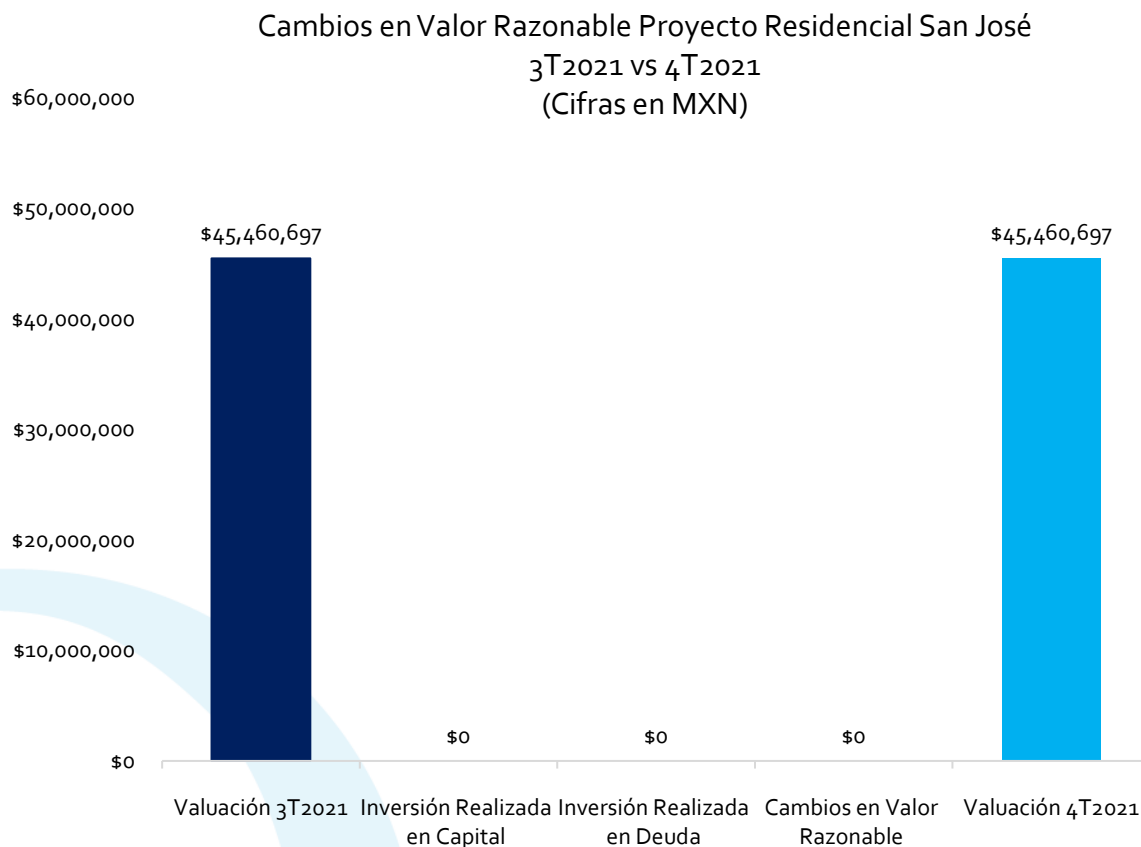
Inversiones	Metodología de Valuación	Monto Invertido en Capital al 4T2021	Monto Invertido en Deuda al 4T2021	Inversión Realizada Total al 4T2021
Proyecto Residencial San José	Costos	\$45,460,697	\$0	\$45,460,697

Al 31 de diciembre de 2021 el monto de inversión en capital por parte del CKD fue de MXN \$45,460,697. Dado que el proyecto se encuentra en etapa inicial de construcción y aún no tiene generación de ingresos se utilizó el enfoque de costos bajo IAS 40 y IFRS 13.



CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PROYECTO RESIDENCIAL SAN JOSÉ

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación del 0.00% en la valuación debida a factores como el monto invertido adicional 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 el Proyecto Residencial San José durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en el Proyecto Residencial San José durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021.
Cambios en Valor Razonable	Al 4T2021, no existe ningún cambio por valor razonable ya que el Proyecto Residencial San José se sigue valuando con la Metodología de Costos.



IV. METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN DEL CKD

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, no pueden tomarse en cuenta para el propósito de este reporte.

El valor obtenido en este reporte se basó en información provista por el cliente y otras fuentes. Se asume que dicha información es exacta y completa.

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 Descotado

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 del periodo de inversión.

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 en 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 34 y 35 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a las páginas de la 9 a la 33 del presente reporte
Principales Variables:	Favor de referirse a las páginas de la 9 a la 33 del presente reporte
Supuestos:	Favor de referirse a las páginas de la 9 a la 33 del presente reporte
Conclusiones de Valor:	Favor de referirse a las páginas 3, 4, 5 y de la 9 a la 33 del presente reporte
Fecha del reporte:	31 de diciembre de 2021

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”).



ARGUMENTACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

En la siguiente tabla se menciona la metodología de valuación aplicada al 4T2021 y la argumentación de un posible cambio de metodología de valuación:

Nombre del Proyecto	Estatus Actual & Posible Cambio de Metodología	Metodología de Valuación
Proyecto Centro Comercial Tizayuca	Al 4T2021, se valoró con la metodología de costos ya que se encuentra con ingresos no estabilizados. El cambio de metodología se dará cuando la tasa de ocupación económica se encuentre estabilizada.	Costos
Proyecto Almar Residencial	Al 4T2021, se ponderaron en un 50% las 59 unidades vendidas al 4T2021 respecto las 181 totales y el otro 50% se ponderó respecto a los ingresos acumulados de MXN \$210.8 millones al 4T2021 respecto a un total de \$739 millones estimados en ventas. Por lo que el ponderado nos queda en 30.56%, debajo del criterio del 40% de cambio de metodología.	Costos
Proyecto Hotel Hampton Inn	Al 4T2021, se valoró con la metodología de costos ya que solo se cuenta con el terreno, el cual se estima que se venderá al cierre del 2023.	Costos
Proyecto Lomas Verdes	Al 4T2021, se valoró con la metodología de costos ya que solo se tiene el terreno y autorizados los permisos y licencias, por lo que a la fecha no hay ingresos.	Costos
Proyecto Centro Comercial Tecomán	Al 4T2021, se valoró con la metodología de costos ya que se encuentra con ingresos no estabilizados. El cambio de metodología se dará cuando la tasa de ocupación económica se encuentre estabilizada.	Costos
Proyecto Alameda Comercial La Paz	Al 4T2021, se valoró con la metodología de costos ya que se encuentra con ingresos no estabilizados. El cambio de metodología se dará cuando la tasa de ocupación económica se encuentre estabilizada.	Costos
Proyecto Hotel Perla	Al 4T2021, el Hotel Perla se valoró con la metodología de costos ya que el Hotel se encuentra cerrado y en remodelación, por lo que no producirá ingresos en un año. El cambio de metodología se dará cuando el Hotel se encuentre con una tasa de ocupación estabilizada.	Costos

Nombre del Proyecto	Estatus Actual & Posible Cambio de Metodología	Metodología de Valuación
Proyecto Tropicana Inn	Al 4T2021, el Hotel Tropicana Inn se valoró con la metodología de costos ya que el Hotel se encuentra cerrado y en remodelación, por lo que no producirá ingresos en un año. El cambio de metodología se dará cuando el Hotel se encuentre con una tasa de ocupación estabilizada.	Costos
Proyecto Plaza del Sur	Al 4T2021, se utilizó la metodología de ingresos ya que la plaza se encuentra en operación y con ingresos estabilizados.	Ingresos
Proyecto Citi Tower	Al 4T2021, el Proyecto Cititower se valoró con la metodología de costos, ya que se encuentra en proceso de "turnaround" del proyecto, en donde se va a sustituir el tema de retail por consultorios para venta.	Costos
Proyecto Parque Industrial Tepeji	Al 4T2021, se valoró con la metodología de costos ya que se encuentra en proceso de desarrollo (en permisos y licencias) y aun no genera ingresos el Proyecto. El cambio de metodología se dará cuando la tasa de ocupación se encuentre estabilizada.	Costos
Proyecto Residencial San José	Al 4T2021, se valoró con la metodología de costos ya que se encuentra con ingresos y unidades no suficientes para un cambio de metodología a ingresos.	Costos
Proyecto Parque Industrial Nuevo Laredo	Al 4T2021, se valoró con la metodología de costos, ya que se encuentra en una etapa inicial de desarrollo. El cambio de metodología se dará cuando la tasa de ocupación se encuentre estabilizada.	Costos
Proyecto Terralago (Lomas Verdes)	Al 4T2021, se valoró con la metodología de costos, ya que se estima que en abril de 2022 inicien las preventas y en septiembre de 2022 inicie la construcción. Por lo que actualmente no genera ingresos.	Costos



V. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 2021, 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 31.12.2021 (Cifras en MXN)	
Activo	31.12.2021
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$208,394,177
Anticipo de Impuestos	\$7,118,133
Pagos Anticipados	\$368,563
Activo Circulante	\$215,880,873
Inversión Realizada en Deuda (Deudores Diversos a Largo Plazo)	\$635,178,364
Inversión en Acciones	\$7,337,568
Inversión Realizada en Capital	\$1,943,665,984
Ganancia No Realizada al 2019	\$22,327,596
Pérdida No Realizada al 2020	(\$3,783,797)
Cambios en Valor Razonable al 2021	\$2,825,211
Total Activo Fijo	\$2,607,550,926
Total Activos	\$2,823,431,799
Pasivo	31.12.2021
Pasivo Circulante	\$37,504
Pasivo a Largo Plazo Créditos Bancarios	\$514,000,000
Patrimonio	31.12.2021
Patrimonio	\$2,309,394,295
Total Pasivo y Patrimonio	\$2,823,431,799

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

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31.12.2021				
Tipo Valor	Emisor	Serie	# de Cuenta	Monto
BI	CETES	220113	8089187	\$16,623
BONDES	BONDESD	240229	5209767	\$25,012,720
IM	BPAG28	240509	8326761	\$118,109
IQ	BPAG91	240829	8089237	\$183,246,714
USD			5209678	\$9.43
Total (MXN)				\$208,394,177



VI. VALUACIÓN del CKD al 31.12.2021³

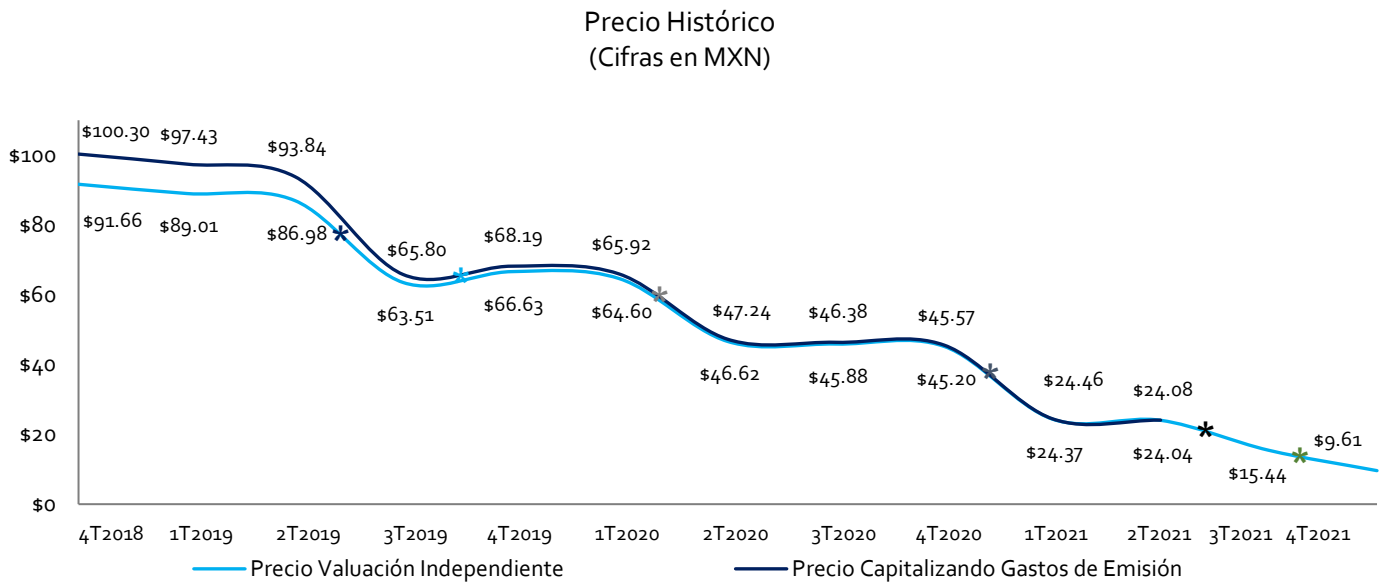
Aportación Inicial	\$416,000,000
Gastos de Emisión Iniciales	(\$37,850,138)
Primera Llamada de Capital	\$349,999,800
Ampliación de la Emisión	\$242,760,109
Segunda Llamada de Capital	\$269,999,750
Tercera Llamada de Capital	\$529,999,876
Cuarta Llamada de Capital	\$379,999,950
Quinta Llamada de Capital	\$349,999,972
Gastos de Emisión Subsecuentes	(\$1,484,550)
Resultados Acumulados del 2018	(\$3,301,062)
Resultados Acumulados del 2019	(\$39,076,203)
Resultados Acumulados del 2020	(\$75,873,182)
Actividades de Inversión	(\$2,655,331,916)
Saldo Inicial	(\$274,157,595)
Gastos de Administración	(\$58,593,082)
Productos Financieros	\$9,794,637
Gastos Financieros	(\$40,998,885)
Gastos en Proyectos No Realizados	(\$3,470,753)
Otros Productos	\$121,310
Otros Gastos	(\$2,262,54)
Subtotal	(\$93,149,035)
Saldo Final al 31-12-2021	(\$367,306,631)
Monto Total Invertido en las Inversiones al 31.12.2021	\$2,647,994,348
Inversión en Acciones	\$7,337,568
Ganancia No Realizada al 2019	\$22,327,596
Pérdida No Realizada al 2020	(\$3,783,797)
Cambios en Valor Razonable al 2021	\$2,825,211
Valor Razonable de las Inversiones al 31-12-2021	\$2,676,700,926
Patrimonio del Fideicomiso	\$2,309,394,295
Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	240,406,283
Valor Final de los Certificados⁴	\$9.606214

³ Cifras en MXN

⁴ Ya no se presenta el precio capitalizando gastos de emisión, debido a que el periodo 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.

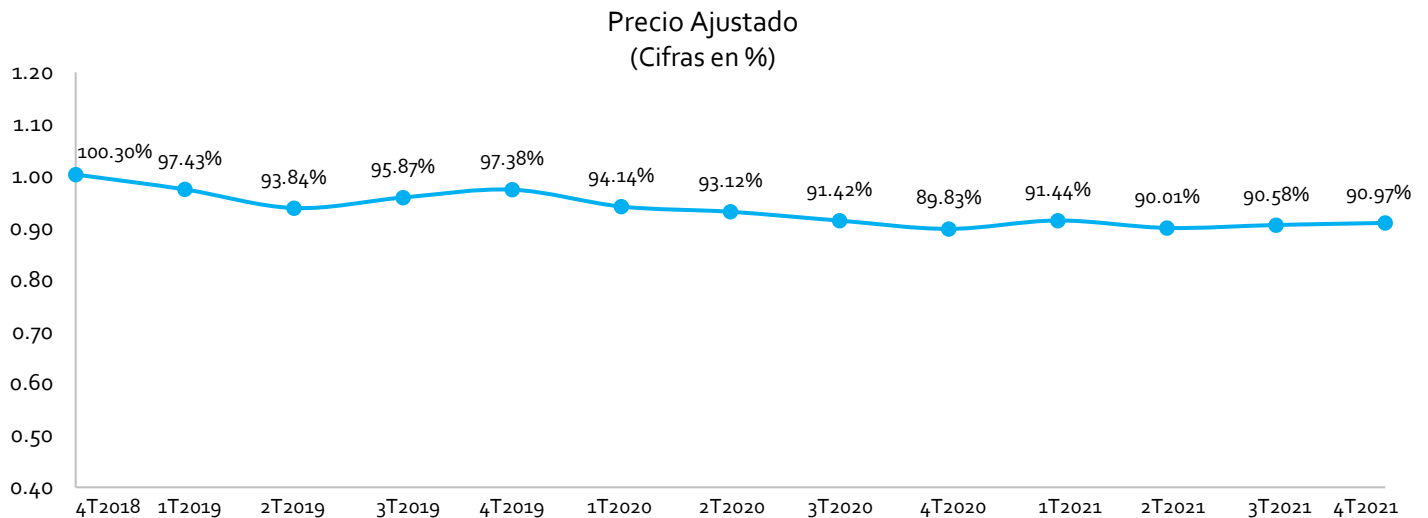
* En el primer trimestre de 2021 se realizó la tercera llamada de capital por MXN \$529.9 millones. Se emitieron 42,999,990 certificados adicionales a un precio de MXN \$12.50.

* 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, dando un total de 128,406,292 certificados en circulación.

* 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, dando un total de 240,406,283 certificados en circulación.

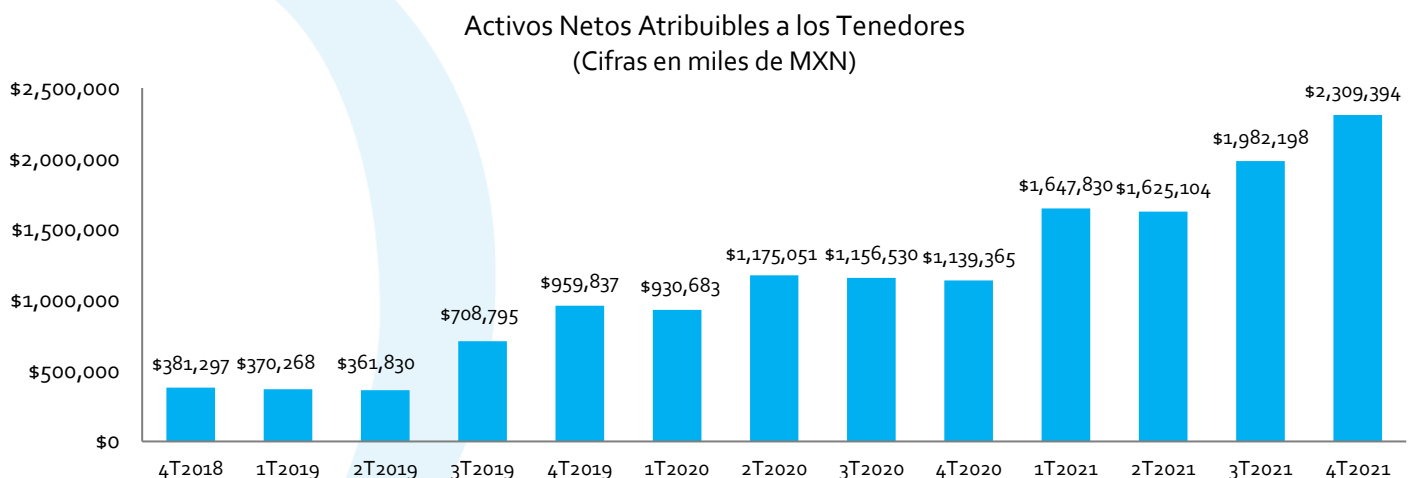


GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO



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 y al nuevo número de títulos.

GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES



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 4T2019 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. Finalmente, en el 4T2021 el patrimonio aumentó debido a la emisión de la quinta llamada de capital.

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 2021 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 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 y una tienda ancla, ubicadas en la Paz, Baja California, su valor razonable no tuvo impacto⁵.

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

⁵ El mayor detalle se encuentra en el Reporte Confidencial de Valuación Independiente del Proyecto al 31.12.2021.



ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Escenarios de sensibilidad:

El objetivo es identificar la exposición del precio de los certificados a variables que pueden influir en el valor del portafolio.

En la siguiente tabla⁶, se muestra el análisis de sensibilidad:

Concepto		Δ%	Valor del Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	\$2,676,700,926	\$9.606214
Escenario 1	↑	5%	\$2,810,535,972	\$10.162918
	↓	-5%	\$2,542,865,879	\$9.049511
Escenario 2	↑	10%	\$2,944,371,018	\$10.719622
	↓	-10%	\$2,409,030,833	\$8.492807
Escenario 3	↑	15%	\$3,078,206,065	\$11.276325
	↓	-15%	\$2,275,195,787	\$7.936104

⁶ Cifras en MXN



VII. 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. Por lo anterior Quantit, S.A. de C.V., sus accionistas, empleados y empresas relacionadas no son responsables directa o indirectamente del uso que se dé a la información contenida en el presente documento, ni de las operaciones financieras o bursátiles que se celebren considerando la información contenida en este instrumento, ni de las acciones legales que se llegaran a efectuar con base en la información contenida en el presente documento.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento la información, 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, conclusiones y en general, por cualquier causa superveniente.

