

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración.....	2
[110000] Información general sobre estados financieros.....	21
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	22
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	24
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	25
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....	26
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual	28
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior.....	29
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto	30
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	33
[800500] Notas - Lista de notas	34
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	59
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	77
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos.....	78
[815101] Anexo AA	79

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

Durante el cuarto trimestre terminado el 31 de diciembre de 2018 el Fideicomiso realizó las siguientes transacciones relevantes que se muestran en el estado de situación financiera y en el estado de resultados integrales:

Estado de Situación Financiera:

El 05 de octubre de 2018 se realizó Oferta pública primaria restringida nacional (la Oferta), mediante la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de desarrollo con llamadas de capital (CKDs) por un importe máximo de la emisión de \$2,080,000.00 (dos mil ochenta millones) de pesos 00/100 M.N., representados por 4,160,000 Certificados Bursátiles a un precio de colocación de \$100.0 por Certificado Bursátil.

El 10 de octubre de 2018 se realizó la Emisión Inicial de los Certificados emitidos por el Fideicomiso (el Fideicomiso), con lo cual se obtuvieron recursos por \$416,000,000.00, menos gastos de emisión y de operación de \$47,815,710.14, lo que generó recursos netos por \$368,184,289.86 que representó la aportación neta al Patrimonio del Fideicomiso.

Estado del Resultado Integral:

El 03 de octubre de 2018, se firmó el contrato de Fideicomiso Irrevocable Número "3518", le resulta aplicable el tratamiento fiscal de las personas morales que son objeto de inversión. Se espera que el Fideicomiso, en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través de este, califique 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.

Derivado de lo anterior, el Fideicomiso al 31 de diciembre 2018 se observa que no obtuvo un beneficio por el corto periodo de operación, así como de los gastos que tuvo que erogar para poder llevar a cabo la Primera Emisión, así como los Gastos de Operación y por consecuencia se determina una utilidad neta por \$41,151,000 por el reconocimiento del método de participación en Sociedades Promovidas.

El fideicomiso es un fideicomiso de administración e inversión, que califica para ser tratado como una figura transparente en México para los efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Por tanto, todo el resultado fiscal de la conducción de las operaciones del Fideicomiso tributa a nivel de los tenedores de sus Certificados, y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto sobre la Renta en México.

El Fideicomiso será administrado por Fortem Capital I, S.C., una entidad de nueva creación.

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

Constitución del Fideicomiso

El Fideicomiso Irrevocable número 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) ("el Fideicomiso") se celebró el 03 de octubre de 2018, celebrado entre:

- Fideicomitente en segundo lugar y Administrador: Fortem Capital I, S.C. (el "Administrador").
- Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- Fideicomisarios en primer lugar: Los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("Certificados") y los fideicomisarios en segundo lugar será Fortem Capital I, S.C., o sus causahabientes, o cesionarios, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene clave de Pizarra "FORTMCK18" y tiene como propósito la emisión de Certificados, que cumplan con las Disposiciones Fiscales y brindar a los Tenedores de los certificados acceso al flujo generado por proyectos inmobiliarios, a través de las inversiones que realice de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México.

Acto Constitutivo

Los certificados fueron emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 3518, celebrado por el Administrador en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, y el Emisor como fiduciario, celebrado por el Administrador como fideicomitente y administrador, el Emisor como fiduciario, y el Representante Común como representante común (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso").

El fideicomitente a través de la celebración del contrato de fideicomiso transfiere la cantidad de \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.) al Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, como aportación inicial, para ser administrada y aplicada de conformidad con términos contractuales. De igual forma el fideicomitente podrá realizar aportaciones posteriores al Patrimonio del Fideicomiso, consistentes en recursos en efectivo, valores o derechos.

Fines

El fin primordial del Fideicomiso es que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones a su cargo señaladas en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso, entre los que se menciona:

(1) Realizar Inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México, (2) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso, (3) Realizar distribuciones a los tenedores, (4) realizar todas aquellas actividades que el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes.

Patrimonio del Fideicomiso

Durante la vigencia del Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso estará integrado, entre otros activos, por (a) la Aportación Inicial, (b) el Monto de la Emisión Inicial, cualquier monto que resulte de las Emisiones Adicionales (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, (c) los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión, 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, (e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones, (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, (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, 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 y en general cualesquier otro de que sea titular o adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo

El 8 de octubre de 2018 se realizó la emisión y el 10 de octubre se realizó el pago efectivo de 4,160,000 Certificados Bursátiles mediante el contrato de Colocación celebrado el 8 de octubre de 2018 entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver (Actinver), como intermediario colocador (el "Colocador").

Derechos de los Tenedores

Cada Certificado Bursátil otorga derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Conforme al Contrato de Fideicomiso y la Circular Única: (i) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 10% (diez por ciento) o más del número total de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores; (ii) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 10% (diez por ciento) o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 (tres) días naturales, y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual dichos Tenedores no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, en la que hubieren tenido derecho a emitir su voto, siempre y cuando los Tenedores que pretendan oponerse no hayan asistido a la Asamblea de Tenedores correspondiente o en caso contrario, habiendo asistido, hayan votado en contra de las resoluciones respectivas, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones correspondientes, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, y (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 15% (quince por ciento) o más de los Certificados en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso y/o en cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido, que dicha acción prescribirá dentro del plazo legal que corresponda en términos de la normatividad que resulte aplicable.

Estructura de Administración

La administración del Fideicomiso estará de Fortem Capital I, S.C. como Administrador. Asimismo, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, se establecerá un Comité Técnico.

El Administrador prestará diversos servicios de administración al Fideicomiso. Dichos servicios son prestados exclusivamente por el Administrador o sus delegados, agentes, apoderados o cesionarios permitidos, el Administrador podrá contratar asesores, sujeto a la aprobación de cualquier operación con Personas Relacionadas por el Comité de Conflictos en términos del Contrato de Fideicomiso. Entre otras cuestiones, el Administrador prestará los siguientes servicios:

- ? Servicios de administración de acciones de Sociedades Promovidas, incluyendo la determinación del sentido y el ejercicio del Derecho de Voto de dichas acciones.
- ? Administrar el Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso.
- ? Preparar planes de financiamiento conforme a las reglas de contratación de deuda aprobadas por la Asamblea de Tenedores, así como planeación de Emisiones Adicionales.
- ? Auditoría, valuación, control de pérdidas (seguros y fianzas) y administración de riesgos con respecto a las Sociedades Promovidas.
- ? Soporte de reportes de finanzas y contabilidad y administración de efectivo y de tesorería.

- ? Elaboración de los estados financieros del Fideicomiso, de conformidad con las IFRS y la Circular Única, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna y cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E (incluyendo, sin limitar, los artículos 187 y 188 de la LISR), según lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.
- ? Actividades relacionadas con aspectos legales y de cumplimiento del Fideicomiso.
- ? Soporte tecnológico y de sistemas del Fideicomiso.
- ? Gestión de relaciones y comunicaciones con los Tenedores de los Certificados.
- ? Revisar y aprobar todos los procedimientos o notificaciones con la CNBV, BMV y cualquier otra Autoridad Gubernamental.
- ? Llevar a cabo todas las actividades relacionadas con reportes en términos del Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable.
- ? Realizar o instruir la realización de las actividades de planeación estratégica del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, estrategias en relación al crecimiento y adquisición y/o suscripción de acciones de Sociedades Promovidas, activos, dividendos y distribuciones (distintas de las actividades expresamente reservadas a la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico).
- ? Ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y los demás documentos de la operación.
- ? Preparar el Reporte Anual y llevar a cabo cualquier acción necesaria para publicar el Reporte Anual conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable.
- ? Actividades de recursos humanos respecto de los empleados del Administrador.
- ? Identificar, evaluar, estructurar y recomendar al Fideicomiso las inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso y la disposición de dichas inversiones, de conformidad con el enfoque y estrategia de inversión conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, incluyendo la posibilidad de invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV, de conformidad con el Régimen de Inversión aplicable al Fideicomiso siempre que sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de la emisión.
- ? Administración y gestión de las operaciones del día a día del Fideicomiso.
- ? Desempeñar o asistir en el desempeño de funciones administrativas necesarias en la administración del Fideicomiso.
- ? Preparar y mantener o asistir en la preparación de todos los libros, registros y cuentas del Fideicomiso según sea requerido por cualquier Autoridad Gubernamental, bolsa de valores, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso.
- ? Entregar a los Tenedores y a terceros (según sea aplicable) notificaciones, reportes, eventos relevantes, estados financieros y demás materiales por escrito según sea requerido por cualquier Autoridad Gubernamental, bolsa de valores, o según sea razonablemente requerido de tiempo en tiempo por el Fiduciario y asistir según sea requerido en la preparación de los mismos y, cuando resulte necesario o apropiado, gestionar las aprobaciones de los contenidos de los mismos.
- ? Proporcionar cualesquier otros servicios y/o ejercer las facultades que sean delegados por los Tenedores de los Certificados en la Asamblea Inicial de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación: (i) aprobar cualquier inversión, adquisición o desinversión que pretenda realizarse por el Fideicomiso; (ii) aprobar la contratación de cualquier crédito o préstamo, así como el otorgamiento de garantías o gravámenes sobre los activos del Fideicomiso conforme a las reglas aprobadas por los Tenedores; y (iii) la determinación del sentido y el ejercicio del Derecho de Voto de las acciones de Sociedades Promovidas.

Comité Técnico

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 (veintiún) miembros propietarios, de los cuáles, por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

Por cada miembro designado del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores tendrá también el derecho de designar uno o más miembros suplentes, que tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico ante la ausencia de dichos miembros.

A continuación, se incluyen los 5 miembros propietarios del Comité Técnico:

Carácter	Persona
Miembro Propietario	Miguel Sánchez Navarro Madero
Miembro Propietario	Juan Sánchez Navarro Redo
Miembro Propietario	Yusef Atiyeh Navarro
Miembro Propietario	Juan Sánchez Navarro Redo
Miembro Propietario	Antonio Cue Sánchez Navarro
Miembro Independiente	Jose Luis Vega Palafox
Miembro Independiente	Eduardo Valdés Acra
Miembro Independiente	Gonzalo Garcia Cardiel
Miembro Independiente	Francisco Javier Martínez Garcia

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).

Juan Sánchez Navarro Redo: Miembro del Consejo Grupo IPB, Es Consejero suplente del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo de Grupo Modelo, es miembro del patronato del Consejo de Comunicación.

Ocupó el puesto de Director de Relaciones Públicas y Director Ejecutivo en Grupo Modelo, fue consejero de: Grupo Financiero HSBC (México), Banco HSBC (México), Controladora de Farmacias, Grupo Agrícola, fue miembro del ABAC (APEC Business Advisory Council) y Presidente del Consejo Económico de la Cuenca del Pacífico (PBEC).

Obtuvo su licenciatura en Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México, realizó estudios de administración en la Universidad de Edimburgo y de Contabilidad en la Escuela Bancaria y Comercial (México), tomó el curso A-D-2 del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas.

Yusef Atiyeh Navarro: 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.

Obtuvo Ingeniería en Sistemas por parte de la Universidad de Monterrey.

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.

Jose 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 Serfimec, entre otros

Inversión del patrimonio del fideicomiso

El Fiduciario únicamente por y conforme a las instrucciones del Fideicomitente, cualquier tercero autorizado por el Fideicomitente, de ser el caso, invertirá los recursos existentes del Patrimonio del Fideicomiso, en cualquier institución a elección, en valores financieros nacionales o internacionales incluyendo (i) valores a cargo del gobierno federal de México inscritos en el RNV, denominados en Pesos, de corto plazo y de liquidación inmediata; (ii) valores a cargo del gobierno federal de México denominados en Dólares, de corto plazo y de liquidación inmediata; o (iii) en instrumentos de deuda (1) gubernamentales emitidos por el gobierno federal de México o (2) gubernamentales emitidos por el gobierno federal de los Estados Unidos de América o por el Departamento del Tesoro de dicho país, y denominados en Dólares (las "Inversiones Permitidas").

Distribuciones

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.

Para mayor información, se sugiere consultar la Cláusula XI: Distribuciones en el Contrato de Fideicomiso.

Pago de principal e intereses

Por la naturaleza de los Certificados, estos valores no pagan a sus Tenedores en fecha o con periodicidad alguna, montos por concepto de principal ni intereses. En este sentido el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad de pago que se vincule con dichas cantidades.

Amortización

Por la naturaleza de los Certificados, estos valores no son amortizables. Todos los pagos en efectivo que deban realizarse en beneficio de los Tenedores de los Certificados se realizarán a través de transferencia electrónica a las cuentas que los respectivos intermediarios de valores tengan en el Indeval.

Régimen fiscal aplicable al Fideicomiso

a. Se espera que el Fideicomiso, en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del mismo, califique 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.

3. Clasificación Fiscal de las Distribuciones.

El Fiduciario, a través del Administrador, llevará las cuentas contables en las que deberá registrar, exclusivamente para efectos fiscales, los ingresos que reciba, agrupados por el tipo de ingreso.

b. De conformidad con la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, deberá (i) notificar a los Tenedores, a través del Sistema Divulgación y (ii) notificar a los intermediarios financieros mediante los cuales los Tenedores mantengan sus Certificados Bursátiles, a través de escrito entregado a Indeval, el tipo de ingreso o reembolso que para efectos fiscales distribuirá en la fecha de distribución respectiva.

c. El Fiduciario, a través del Administrador, deberá proporcionar a los Tenedores la información necesaria para que puedan cumplir con sus obligaciones fiscales en los términos de la LISR, de conformidad con el Título que de dicha ley les corresponda. Para tal efecto, cada tercer Día Hábil de mes calendario, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador y con los datos que éste le proporcione al efecto, deberá notificar a los Tenedores, a través del Sistema de Divulgación, el monto de (i) intereses, (ii) dividendos, (iii) ganancias de capital, (iv) reembolsos de capital, o (v) cualquier otro tipo de ingreso que se genere a través del Fideicomiso, independientemente de que dicho ingreso haya sido distribuido, o bien, haya sido reinvertido, así como (vi) las deducciones efectuadas por el Fideicomiso durante el mes calendario inmediato anterior.

El Fiduciario, a través del Administrador, deberá proporcionar a los Tenedores a través del Sistema de Divulgación y proporcionar al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados, a más tardar el 31 de enero del ejercicio fiscal inmediato siguiente a aquel que corresponda, el comprobante fiscal proporcionado por los Vehículos de Inversión, según corresponda, que contenga el resultado fiscal, así como el monto de los pagos provisionales y retenciones de ISR en términos de lo dispuesto por el artículo 13 de la LISR.

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

Administrador

La administración del Fideicomiso estará a cargo de Fortem Capital I, S.C. y de su equipo directivo.

La estrategia para cada una de las Emisiones se enfoca principalmente en el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos en zonas urbanas de México basado análisis del mercado inmobiliario en dicha zona basado en la experiencia del Administrador, sus accionistas, equipo de administración y los Funcionarios Clave.

El Administrador está enfocado en desarrollar proyectos inmobiliarios, estabilizarlos y posteriormente desinvertirlos. Con las siguientes características:

- Rápida ejecución, estabilización y salida. - Con montos de inversión varíen entre los 100 millones y 500 millones de pesos. - Que sean por tamaño mayores a 3,000 m² y hasta 60,000 m². - Con rentabilidades entre 19 y 25% (TIR antes de impuestos, antes de la Comisión por Administración aplicable, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los Gastos del Fideicomiso).

Fortem ha identificado potenciales proyectos de inversión en ciudades que cuentan con dos elementos importantes: Crecimiento y Gobiernos pro desarrollo e inversión, y que presentan oportunidad de inversión.

Estos dos elementos, el nicho por el rango de inversión y la ubicación nos permiten cumplir con una premisa clave de nuestra tesis de inversión: la rapidez de ejecución.

El desarrollo del proyecto en específico se piensa que desde el diseño hasta la conclusión de la construcción e inicio de operaciones se llevará un plazo de entre 12 a 36 meses en términos generales para que posteriormente en la etapa operativa se logre estabilización del proyecto en entre 12- 24 meses, con la finalidad de que sea una inversión con posibilidad de desincorporación como negocio estabilizado lo más pronto que permitan las condiciones de mercado en su momento, buscando la maximización de la inversión del fideicomiso.

El Administrador ha identificado una gran oportunidad en el mercado inmobiliario en los proyectos de inversión de 100 a 500 millones, ya que estos proyectos son generalmente más rentables y menos competidos, normalmente otros competidores se enfocan en proyectos de mayor escala.

La ventaja competitiva que adopta el Administrador está basada en las habilidades del equipo directivo en su conjunto ya que cuenta con experiencia en realizar este tipo de inversiones desde diseño de modelo y su aplicación en proyectos definidos en todas sus etapas concretando en estructuras razonables de términos y condiciones, garantías y rentabilidad, hasta la gestión integral minimizando riesgos asociados a la construcción y desarrollo de dichos Activos Inmobiliarios para lograr la desincorporación del negocio estabilizado.

La estrategia para cada una de las Emisiones se enfoca principalmente en el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos en zonas urbanas de México basado análisis del mercado inmobiliario en dicha zona basado en la experiencia del Administrador, sus accionistas, equipo de administración y los Funcionarios Clave.

Reporte Trimestral de Desempeño

De conformidad con la Cláusula 13.4 Reportes del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, 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 preparados por el Administrador o el Contador del Fideicomiso para el trimestre inmediato anterior, así como la información económica, contable y administrativa que se precise en los formatos electrónicos correspondientes.

Estándar de desempeño y diligencia respecto del Fideicomiso

El Contrato de Fideicomiso establece la obligación del Administrador de desempeñar sus funciones en todo momento de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores. Por lo anterior, el Administrador deberá cumplir en todo momento 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 Sociedades Promovidas en las que éste invierta, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

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

Desde un punto de vista de negocio, los Certificados de Capital de Desarrollo (CKDes), ayudan a impulsar proyectos de infraestructura, empresariales y de capital privado en donde canalizan recursos de inversión a sectores y actividades en crecimiento y aportan flexibilidad y nuevas alternativas de diversificación de portafolios a Inversionistas Institucionales y Calificados.

Con ello, Fortem considera que se abren ventanas de oportunidad para la inversión selectiva ya que existen factores de crecimiento natural de la población en zonas urbanas, reordenamientos urbanos e impulso a la actividad productiva que se presentan y/o se necesitan atender.

En este sentido, la estrategia para cada una de las emisiones se enfoca principalmente en el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos en zonas urbanas de México basado en un análisis del mercado inmobiliario en dicha zona basado en la experiencia del Administrador, sus accionistas, equipo de administración y los funcionarios clave.

Estamos enfocados en desarrollar proyectos inmobiliarios, estabilizarlos y posteriormente desinvertirlos.

Factores de riesgo

La inversión en los Certificados Bursátiles está sujeta a riesgos e incertidumbres. Se debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación. 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. Se sugiere a los inversionistas 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 tenedores y/o inversionistas no deberán basarse en el desempeño histórico del Administrador para tomar su decisión de invertir o no en los Certificados Bursátiles. 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 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 presuma que el Administrador y sus Afiliadas, los Funcionarios Clave y los miembros de los distintos comités tienen experiencia necesaria en la localización, estructuración, supervisión y liquidación de Inversiones similares a las que cada Fideicomiso de cada Emisión tiene la intención de realizar, no hay certeza sobre el éxito de dichas Inversiones, las cuales pueden o no generar ingresos. Hay varios factores de riesgo 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.

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

Resultado de las Operaciones

Al cuarto trimestre del ejercicio 2018 el Fideicomiso registró una pérdida neta de \$41,151,000.00, derivado de los gastos de emisión, gastos de operación de la emisión, así como de los productos financieros.

Gastos de Emisión	(37,850,000)
Gastos de administración y mantenimiento	(9,966,000)
Utilidad (pérdida) de operación	<u>(47,816,000)</u>
Ingresos financieros	6,665,000
Gastos financieros	0
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	<u>(41,151,000)</u>

Dentro de las Perspectivas, para el 2019 se estima se detone una serie de inversiones en proyectos inmobiliarios que se tienen ya identificados, así como el arranque en el primer trimestre del 2019 en la ejecución de dos inversiones que fueron aprobadas en noviembre del 2018

- 1) Proyecto de Centro Comercial en la Ciudad de Tizayuca, Hidalgo.

Proyecto Fraccionamiento Residencial La Paz, Baja California.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la administración utiliza para evaluar el rendimiento del fideicomiso con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Medidas de Rendimiento Fundamentales e Indicadores

Se busca que los proyectos en los que invierta el Fideicomiso cuenten con rentabilidades de entre 19% y 25% (TIR antes de impuestos, antes de la Comisión por Administración aplicable, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los Gastos del Fideicomiso)

Lo anterior será reflejado a través del cálculo del rendimiento de todo el portafolio en su conjunto, medido por la Tasa Interna de Retorno (TIR).

Estructura de la operación [bloque de texto]

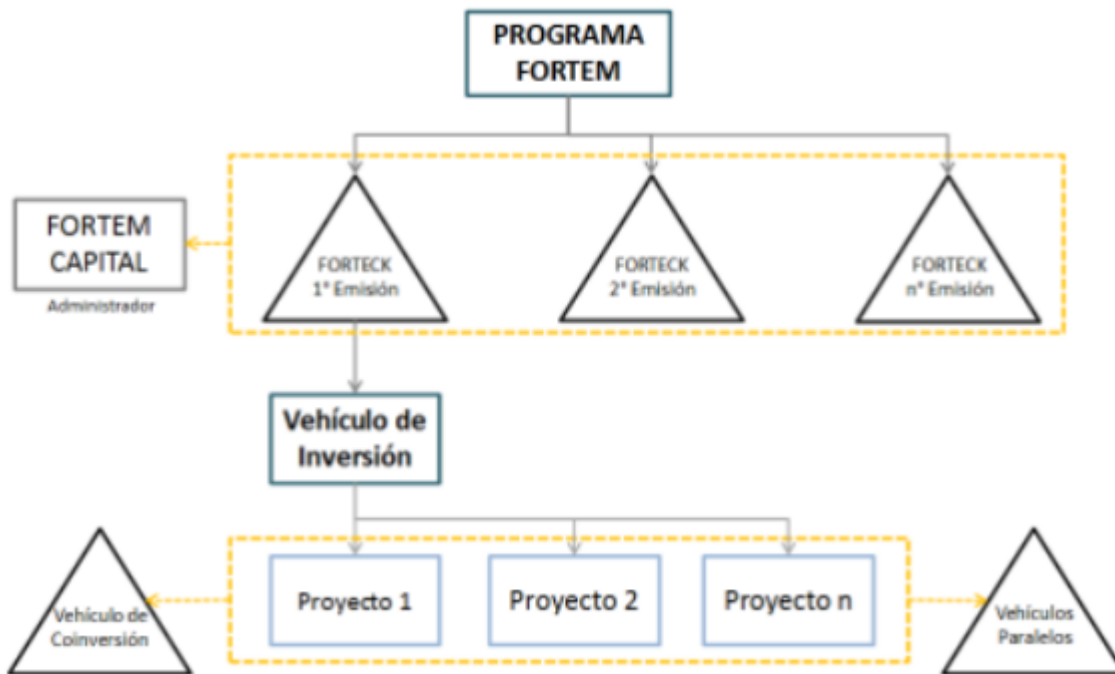
Estructura de la operación

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación, sin antecedentes operativos.

El, o los Fideicomisos, son mecanismos de inversión de cada Emisión al amparo del Programa cuyo objetivo es invertir directamente o a través de los Vehículos de Inversión o de cualquier tercero, siguiendo las instrucciones del Administrador, el Monto de Inversión en Activos Inmobiliarios ubicados en México y/o invertir en compañías inmobiliarias que invierten en activos ubicados en México.

Cada Fideicomiso emitirá Certificados Bursátiles al amparo del Programa en la Fecha de Emisión Inicial por un monto equivalente al Monto Inicial de Emisión que se determine en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Las Emisiones están sujetas al mecanismo de Llamadas de Capital, el Fideicomiso correspondiente emitirá Certificados Bursátiles Adicionales en las Fechas de Emisiones Subsecuentes conforme a las Llamadas de Capital. El Monto de Emisión Inicial correspondiente y de las Emisiones Subsecuentes será el Monto Máximo de la Emisión que se determine en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

A continuación se presenta un ejemplo de la estructura de un Fideicomiso y la forma en que se pretende se realicen las Inversiones, para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.



Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

Patrimonio del Fideicomiso

Durante la vigencia del Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso estará integrado, entre otros activos, por la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, así como cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones. Para un listado completo de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, consulte la Cláusula II del Contrato de Fideicomiso.

El patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 se integra como sigue:

PATRIMONIO	
Patrimonio Aportado	\$416,000,000
Utilidades (Pérdidas) Acumuladas	\$-41,151,000
Total del Patrimonio	\$374,849,000

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

La implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de administrar, y ejercer el derecho de voto y derechos patrimoniales de las acciones o valores representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que adquiera y/o suscriba el Fideicomiso de tiempo en tiempo.

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

Al 31 de diciembre de 2018 no se realizaron inversiones en Sociedades Promovidas, sin embargo, fueron aprobados los siguientes proyectos en Sesión de Comité de Inversión de fecha 27 de noviembre de 2018, cuyo estatus actual es el siguiente:

- 1) Proyecto de Centro Comercial en la Ciudad de Tizayuca, Hidalgo: a) El fideicomiso fue firmado y concretado el día 11 de enero de 2019, b) El terreno fue formalmente adquirido el día 15 de enero de 2019, c) El inicio de obra se estima en marzo del 2019.
- 2) Proyecto Fraccionamiento Residencial La Paz, Baja California: a) El fideicomiso se encuentra en proceso de formalización, b) Se tiene el permiso de uso de suelo, c) se cuenta con la Manifestación de Impacto Ambiental.

El Fideicomiso no cuenta con desinversiones.

Valuación [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso Irrevocable 315 no ha realizado inversiones.

Quantit Valuador Independiente de los Certificados Bursátiles ha determinado que el Valor Final de los Certificados es de \$91.66 y el Valor Final de los Certificados Capitalizando Gastos de Emisión a 3 años es de \$100.30

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

Comisiones, costos y gastos del administrador y del asesor y agente estructurador.

Los esquemas de compensación establecidos en el Contrato de Administración, y el Contrato de Fideicomiso para el Administrador prevén que el pago de sus compensaciones, honorarios, comisiones, distribuciones o incentivos queda subordinado al pago de cierta cantidad determinada o determinable a los Tenedores, salvo por aquellas comisiones, honorarios o distribuciones que sean necesarias para la operación del Administrador en relación con los servicios que presten al Fideicomiso (incluida la Comisión de Administración).

Comisión por Administración

La Comisión por Administración (o cualquiera de sus Partes Relacionadas) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral una comisión por administración del Fideicomiso, en un monto equivalente a: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.60% (uno punto sesenta por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión, al 1.60% (uno punto sesenta por ciento) del Monto Neto Invertido.

Distribuciones a Tenedores y Distribuciones por Desempeño

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, se realizará Distribuciones a Tenedores y Administrador por Desempeño.

Para mayor información acerca de las Distribuciones a ser realizadas bajo el Contrato de Fideicomiso, consulte la Cláusula XI: Distribuciones.

Costos y Gastos

Todos los Gastos del Fideicomiso serán pagados por el Fideicomiso con los fondos disponibles de las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo los montos que se encuentren depositados en la Cuenta de Distribuciones. Los gastos incurridos por el Administrador que no califiquen como Gastos del Fideicomiso serán pagados por el Administrador.

Los Gastos del Fideicomiso incluyen:

- ? Gastos, comisiones y costos de cualesquier abogados, contadores u otros profesionales (incluyendo gastos del Auditor Externo, otros gastos de auditoría y certificación, los gastos de impresión y distribución de reportes a los Tenedores), así como cualesquier otros gastos realizados en relación con la administración del Fideicomiso, la asesoría contable, fiscal y legal (incluyendo respecto de cualquier litigio presente o futuro, según aplique).
- ? La Comisión por Administración, así como cualquier otra comisión o monto pagadero al Administrador.
- ? Todos los gastos, comisiones y costos incurridos por el Fideicomiso en relación con la tenencia y desinversión de las acciones de Sociedades Promovidas, así como con la administración, operación, comercialización y monitoreo de los proyectos de inversión en infraestructura relacionados con las mismas, incluyendo sin limitación, cualesquier gastos financieros, legales, contables, de asesoría y consultoría incurridos en relación con los mismos, según sean determinados sobre una base a *prorrata* conforme a la participación del Fideicomiso en la Sociedad Promovida respectiva (en la medida en que no fueren reembolsados por una entidad en las que el Fideicomiso haya invertido o por cualquier otro tercero).
- ? Comisiones por intermediación, gastos de custodia, otras comisiones por servicios prestados por bancos y cualesquier otras comisiones, costos y gastos incurridos en relación con las Sociedades Promovidas en las que el Fideicomiso invierta.
- ? Pagos de principal e intereses sobre comisiones y gastos relacionados con cualesquier Endeudamiento del Fideicomiso, incluyendo, pero no limitado a la estructuración de dicho endeudamiento
- ? Gastos de litigios, seguros de responsabilidad para directores y funcionarios, o cualesquier otros gastos extraordinarios relacionados con las actividades del Fideicomiso.
- ? Gastos de venta, extinción y liquidación del Fideicomiso.

- ? Cualesquier impuestos (incluyendo IVA), o cualesquier pagos a entidades gubernamentales determinados en contra de Fideicomiso, así como todos los gastos incurridos en relación con auditorías, investigación, negociación o revisión fiscal del Fideicomiso.
- ? Los honorarios del Representante Común y del Fiduciario.
- ? Los gastos necesarios para mantener la inscripción de los Certificados en el RNV, y el listado de los Certificados aplicables en la Bolsa de Valores y el depósito de los Títulos en Indeval.
- ? Los gastos relacionados con el otorgamiento de los poderes conforme al Contrato de Fideicomiso.
- ? Cualquier gasto incurrido por el Fiduciario o el Representante Común, conforme al Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable.
- ? Cualquier compensación pagadera a los miembros del Comité de Inversión y Comité Técnico, en su caso.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

Durante el periodo transcurrido, no se publicaron eventos relevantes.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2018, no existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de coberturas o apoyos crediticios.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

La Asamblea de Tenedores es el órgano supremo del Fideicomiso y salvo prohibición expresa y excepciones contenidas en la normatividad aplicable o el Fideicomiso, participan en la misma todos los Tenedores de los Certificados.

Durante el periodo del 10 de octubre al 31 de diciembre de 2018, se llevó a cabo un Acta de Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo con clave de pizarra FORTMCK18, a través de la cual se realizaron los siguientes acuerdos:

- 1) Se toma conocimiento de las designaciones de miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, uno designado con el carácter de miembro no independiente y el resto designado con el carácter de Miembros independientes, realizados por algunos tenedores que individual o conjuntamente cuentan con el 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación en el ejercicio del derecho que les corresponde conforme lo establecido en la Cláusula 4.2 inciso (a) numeral (ii) del Contrato de Fideicomiso, en los términos en los que fueron realizados en dicha Asamblea.
- 2) Calificación y ratificación de la independencia de aquellos miembros del Comité Técnico designados con el carácter de Miembros Independientes, por los Tenedores en la Asamblea y se ratifica la independencia de los Miembros Independientes iniciales del Comité Técnico, de conformidad con lo establecido en la cláusula 4.2 inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.
- 3) Se aprobó la propuesta de compensación económica planteada por el Administrador para aquellos Miembros Independientes del Comité Técnico que, en forma adicional, sean también independientes de los Tenedores de conformidad con lo establecido en la cláusula 4.1 inciso (k) del Contrato de Fideicomiso y para aquellos Miembros Independientes que participen en el Comité de Inversiones.
- 4) Se califica y confirma la Independencia del Valuador Independiente, de conformidad con lo establecido en la cláusula 4.1 inciso (b) numeral (XXXVII) del Contrato de Fideicomiso.
- 5) Se designan como delegados especiales de la Asamblea para que realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieren para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la asamblea.

Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

Audidores Externos

De acuerdo con los fines del Fideicomiso, el Fiduciario contrató a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como Auditor Externo para que preste los servicios de Auditoría.

Valuador Independiente

De Acuerdo con los fines del Fideicomiso, el Fiduciario contrató a Quantit Valuador Independiente para que preste los servicios de Valuación de los Certificados.

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

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación, sin antecedentes operativos.

El Contrato de Fideicomiso establece ciertas políticas y restricciones para mitigar conflictos de interés. El Administrador deberá (i) informar al Comité Técnico y al Representante Común de la existencia de cualquier conflicto de interés del que tenga conocimiento con respecto a una posible Inversión o Desinversión, e (ii) instruir al Fiduciario para que publique cualquier "evento relevante" (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
Clave de cotización:	FORTMCK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Estados Financieros Trimestrales
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2018-12-31
Periodo cubierto por los estados financieros:	Del 01/01/2018 al 31/12/2018
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	No
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	Fortem Capital I, S.C.
Número de Fideicomiso:	3518
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	Si
Número de Trimestre:	4
Requiere Presentar Anexo AA:	Si

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

La Emisión de los certificados bursátiles se llevó a cabo el 10 de Octubre de 2018, con lo que se recibieron recursos por la primera llamada de capital por el equivalente del 20% del monto de la Emisión, es decir, por \$416,000,000, así mismo se tienen reflejados gastos de emisión y de operación por \$47,815,710.14, e ingresos por productos financieros por \$6,664,510.21, cifras que están reflejados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	374,242,000	
Instrumentos financieros	0	
Clientes y otras cuentas por cobrar	861,000	
Derechos de cobro	0	
Impuestos por recuperar	367,000	
Otros activos financieros	0	
Inventarios	0	
Comisión mercantil	0	
Otros activos no financieros	0	
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	375,470,000	
Activos mantenidos para la venta	0	
Total de activos circulantes	375,470,000	
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	
Derechos de cobro no circulantes	0	
Impuestos por recuperar no circulantes	0	
Otros activos financieros no circulantes	0	
Inversiones registradas por método de participación	0	
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	0	
Inversiones en fondos privados	0	
Propiedades, planta y equipo	0	
Propiedad de inversión	0	
Crédito mercantil	0	
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	
Activos por impuestos diferidos	0	
Comisión mercantil no circulante	0	
Otros activos no financieros no circulantes	0	
Total de activos no circulantes	0	
Total de activos	375,470,000	
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	614,000	
Impuestos por pagar a corto plazo	7,000	
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	
Total provisiones circulantes	0	
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	621,000	
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	
Total de pasivos circulantes	621,000	

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	
Impuestos por pagar a largo plazo	0	
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	
Total provisiones a largo plazo	0	
Pasivo por impuestos diferidos	0	
Total de pasivos a largo plazo	0	
Total pasivos	621,000	
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	374,849,000	
Utilidades acumuladas	0	
Otros resultados integrales acumulados	0	
Total de la participación controladora	374,849,000	
Participación no controladora	0	
Total de patrimonio / Activos netos	374,849,000	
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	375,470,000	

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

Concepto	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos		0	0	
Costo de ventas		0	0	
Utilidad bruta		0	0	
Gastos de administración y mantenimiento		47,816,000	47,816,000	
Otros ingresos		0	0	
Otros gastos		0	0	
Estimaciones y reservas por deterioro de activos		0	0	
Utilidad (pérdida) de operación		(47,816,000)	(47,816,000)	
Ingresos financieros		6,665,000	6,665,000	
Gastos financieros		0	0	
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos		0	0	
Utilidad (pérdida), antes de impuestos		(41,151,000)	(41,151,000)	
Impuestos a la utilidad		0	0	
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas		(41,151,000)	(41,151,000)	
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas		0	0	
Utilidad (pérdida) neta		(41,151,000)	(41,151,000)	
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora		0	0	
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora		0	0	

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta		(41,151,000)	(41,151,000)	
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación		0	0	
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos		0	0	
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos		0	0	
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos		0	0	
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos		0	0	
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos		0	0	
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos		0	0	
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos		0	0	
Total otro resultado integral		0	0	
Resultado integral total		(41,151,000)	(41,151,000)	
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora		0	0	
Resultado integral atribuible a la participación no controladora		0	0	

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta		(41,151,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas		0
Impuestos a la utilidad		0
Ingresos y gastos financieros, neto		(6,665,000)
Estimaciones y reservas por deterioro de activos		0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo		0
Provisiones		0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas		0
Pérdida (utilidad) del valor razonable		0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes		0
Participación en asociadas y negocios conjuntos		0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar		(1,982,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación		0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar		1,375,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación		0
Disminución (incremento) derechos de cobro		0
Instrumentos financieros designados a valor razonable		0
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado		0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable		0
Otras partidas distintas al efectivo		0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)		0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)		(7,272,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones		(48,423,000)
Distribuciones pagadas		0
Distribuciones recibidas		0
Intereses pagados		0
Intereses cobrados		0
Otras entradas (salidas) de efectivo		0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(48,423,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto		0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto		0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades		0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades		0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión		0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión		0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		0
Compras de propiedades, planta y equipo		0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo		0
Compras de otros activos a largo plazo		0
Préstamos otorgados a terceros		0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros		0

Concepto	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017- 12-31	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018- 12-31
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera		0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera		0
Distribuciones recibidas		0
Intereses pagados		0
Intereses cobrados		6,665,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)		0
Otras entradas (salidas) de efectivo		0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		6,665,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes		416,000,000
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio		0
Importes procedentes de préstamos		0
Reembolsos de préstamos		0
Distribuciones pagadas		0
Intereses pagados		0
Emisión y colocación de certificados bursátiles		0
Otras entradas (salidas) de efectivo		0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		416,000,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		374,242,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		374,242,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		374,242,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo							
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(41,151,000)	0	(41,151,000)	(41,151,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(41,151,000)	0	(41,151,000)	(41,151,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	416,000,000	0	416,000,000	416,000,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	0	0	0	374,849,000	0	374,849,000	374,849,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	0	0	0	374,849,000	0	374,849,000	374,849,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo							
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta							
Otro resultado integral							
Resultado integral total							
Aumento de patrimonio / Activo neto							
Distribuciones							
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación							
Incrementos (disminuciones) por otros cambios							
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto							
Patrimonio / Activo neto al final del periodo							

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	
Saldos en bancos	0	
Total efectivo	0	
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	348,816,000	
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	25,426,000	
Total equivalentes de efectivo	374,242,000	
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	374,242,000	
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	
Total de Instrumentos financieros	0	
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	861,000	
Gastos anticipados	0	
Total anticipos circulantes	861,000	
Depósitos en garantía	0	
Deudores diversos	0	
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	861,000	
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	
Suministros de producción circulantes	0	
Total de las materias primas y suministros de producción	0	
Mercaderías circulantes	0	
Trabajo en curso circulante	0	
Productos terminados circulantes	0	
Piezas de repuesto circulantes	0	
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	
Otros inventarios circulantes	0	
Total inventarios circulantes	0	
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Gastos anticipados no circulantes	0	
Total anticipos no circulantes	0	
Depósitos en garantía no circulantes	0	
Deudores diversos no circulantes	0	
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	
Inversiones en negocios conjuntos	0	
Inversiones en asociadas	0	
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	0	
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	
Edificios	0	
Total terrenos y edificios	0	
Maquinaria	0	
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	
Aeronave	0	
Equipos de Transporte	0	
Total vehículos	0	
Enseres y accesorios	0	
Equipo de oficina	0	
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	
Activos de minería	0	
Activos de petróleo y gas	0	
Construcciones en proceso	0	
Anticipos para construcciones	0	
Otras propiedades, planta y equipo	0	
Total de propiedades, planta y equipo	0	
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	
Total de propiedades de inversión	0	
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	
Programas de computador	0	
Licencias y franquicias	0	
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	
Activos intangibles en desarrollo	0	
Otros activos intangibles	0	
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	
Crédito mercantil	0	
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	614,000	

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Créditos bancarios a corto plazo	0	
Créditos bursátiles a corto plazo	0	
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	614,000	
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	
Créditos bancarios a largo plazo	0	
Créditos bursátiles a largo plazo	0	
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	
Depósitos en garantía	0	
Fondo de obra retenido	0	
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	
Otros resultados integrales	0	
Total otros resultados integrales acumulados	0	
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	375,470,000	
Pasivos	621,000	
Activos (pasivos) netos	374,849,000	
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	375,470,000	
Pasivos circulantes	621,000	
Activos (pasivos) circulantes netos	374,849,000	

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos		0	0	
Ingresos por intereses		0	0	
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones		0	0	
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión		0	0	
Ganancia por valuación de instrumentos financieros		0	0	
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida		0	0	
Ingresos por arrendamiento de inmuebles		0	0	
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles		0	0	
Ingresos por venta de propiedades		0	0	
Otros ingresos		0	0	
Total de ingresos		0	0	
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación		30,589,000	30,589,000	
Comisión por administración		8,990,000	8,990,000	
Honorarios		7,612,000	7,612,000	
Impuestos		0	0	
Seguros y garantías		0	0	
Cuotas y derechos		0	0	
Publicidad		289,000	289,000	
Depreciación y amortización		0	0	
Gastos de mantenimiento		0	0	
Intereses a cargo		0	0	
Otros gastos de administración y mantenimiento		336,000	336,000	
Total de gastos de administración y mantenimiento		47,816,000	47,816,000	
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados		6,665,000	6,665,000	
Utilidad por fluctuación cambiaria		0	0	
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros		0	0	
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento		0	0	
Otros ingresos financieros		0	0	
Total de ingresos financieros		6,665,000	6,665,000	
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo		0	0	
Pérdida por fluctuación cambiaria		0	0	
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros		0	0	
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento		0	0	
Otros gastos financieros		0	0	
Total de gastos financieros		0	0	
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado		0	0	
Impuesto diferido		0	0	
Total de impuestos a la utilidad		0	0	

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa [bloque de texto]

Los estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, "Información financiera intermedia". Los estados financieros intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales para el año terminado 31 de diciembre 2018 que serán emitidos y serán preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

El fideicomiso tiene gastos acumulados de \$47,815,710.14 correspondiente a los Gastos de Emisión por \$37,850,138.00 y Gastos de Operación por \$9,965,572.14

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Estos estados financieros intermedios no auditados fueron autorizados por la administración del Fideicomiso.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con estados financieros consolidados.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

La información correspondiente a este rubro fue descrita en la sección "800600".

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha solo cuenta con efectivo y equivalentes de efectivo por \$374,241,724.01

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El saldo de \$374,241,724.01 al cuarto trimestre de 2018, incluye las inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, generalmente, sin restricciones ni penalizaciones a la disponibilidad.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Véase estado de flujos de efectivo anexo preparado por el Método Indirecto.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

El fideicomiso no ha tenido cambios en sus políticas contables.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

El fideicomiso no ha tenido cambios en sus políticas contables, estimaciones y errores.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2018 es de \$374,241,724.01

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no ha realizado ninguna distribución al respecto.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

En Sesión de Comité de Inversión de fecha 27 de noviembre de 2018, fueron autorizados los siguientes dos proyectos cuyo estatus actual es el siguiente:

- 1) Proyecto de Centro Comercial en la Ciudad de Tizayuca, Hidalgo: a) El fideicomiso fue firmado y concretado el día 11 de enero de 2019, b) El terreno fue formalmente adquirido el día 15 de enero de 2019, c) El inicio de obra se estima en Marzo del 2019.
 - 2) Proyecto Fraccionamiento Residencial La Paz, Baja California: a) El fideicomiso se encuentra en proceso de formalización, b) Se tiene el permiso de uso de suelo, c) se cuenta con la Manifestación de Impacto Ambiental.
-

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

El fideicomiso tiene operaciones no materiales por este concepto.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

El Valuador Independiente al 31 de diciembre de 2018 indica que el Valor Final de los Certificados es de \$91.66, y el Valor Final de los Certificados Capitalizando a 3 años los Gastos de Emisión es de \$100.30

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

El fideicomiso cuenta con inversiones en valores de renta fija.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha tiene Gastos de Emisión por \$37,850,138.00 y Gastos de Operación por \$9,965,572.14, en donde la Comisión por Administración es por \$8,990,158.90

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

El fideicomiso tiene ingresos por Productos Financieros por \$6,664,510.21. No se tienen gastos financieros.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

El fideicomiso tiene ingresos por Productos Financieros por \$6,664,510.21.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

El fideicomiso cuenta con inversiones en valores de renta fija.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

El fideicomiso cuenta con inversiones en valores de renta fija.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

El fideicomiso cuenta con inversiones en valores de renta fija.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

El fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 no cuenta con ningún vehículo, ni tampoco con contratos de crédito por lo que no hay riesgos financieros que reportar.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

El fideicomiso tiene gastos por \$9,965,572.14

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

La Emisión de los certificados bursátiles se llevó a cabo el 10 de Octubre de 2018, con lo que se recibieron recursos por la primera llamada de capital por el equivalente del 20% del monto de la Emisión, es decir, por \$416,000,000, así mismo se tienen reflejados gastos de emisión y de operación por \$47,815,710.14, e ingresos por productos financieros por \$6,664,510.21, cifras que están reflejados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

La administración ha efectuado una evaluación sobre su capacidad para continuar como negocio en marcha y ha concluido que cuenta con los recursos para continuar como negocio en marcha. Adicionalmente, la administración no tiene conocimiento de factores o eventos materiales cuya incertidumbre puedan afectar de manera significativa la capacidad para continuar como negocio en marcha. Por lo anterior, los estados financieros han sido preparados considerando que continuará como negocio en marcha.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Los ingresos por intereses al 31 de diciembre de 2018 son por \$6,664,510.21

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Los ingresos por intereses al 31 de diciembre de 2018 son por \$6,664,510.21, y a la fecha no cuenta con gastos por intereses.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2018 el patrimonio contribuido al Fideicomiso se integra como sigue:

	<u>NUMERO DE CERTIFICADOS</u>	<u>IMPORTE POR CERTIFICADO</u>	<u>IMPORTE TOTAL 1A EMISION</u>	<u>GASTOS DE EMISION</u>
APORTACION INICIAL AL FIDEICOMISO	4,160,000	100	416,000,000.00	37,850,000

Al 31 de diciembre de 2018, el patrimonio del Fideicomiso mostrado en el estado de situación financiera se integra por la aportación inicial y los resultados acumulados hasta esa fecha.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

La información correspondiente a este rubro fue descrita en la sección "800600".

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

La información correspondiente a este rubro fue descrita en la sección "800600".

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con inversiones en entidades promovidas.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del patrimonio [bloque de texto]

El fideicomiso se ha apegado a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), así como a las Políticas y Lineamientos de Inversión establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

El fideicomiso no tiene operaciones por este concepto.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha cuenta con gastos de operación por \$9,965,572.14, en donde la Comisión por Administración es por \$8,990,158.90

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre utilidades (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha con una pérdida neta por \$41,151,199.91, derivado de los gastos de emisión por \$37,850,138 y de operación por \$9,965,572.14, dando como resultado gastos por \$47,815,710.14, así como ingresos por productos financieros por concepto de intereses de \$6,664,510.21

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

El fideicomiso tiene registrado a la fecha pago al Auditor Externo Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. por \$262,200.00, Basila Abogados, S.C. por \$58,000.00, Comunicación Estratégica por \$272,542.00 y a Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. por \$7,540.00

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre reservas dentro de patrimonio [bloque de texto]

El fideicomiso mantiene Cuentas de Reservas; la Reserva para Gastos de Mantenimiento por \$15,000,000.00 y la Reserva para Gastos de Asesoría por \$10,000,000.00, los montos fueron reservados en la Fecha de Emisión Inicial, y a la fecha no han sido utilizados.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha cuenta con \$374,241,724.01

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre patrimonio, reservas y otras participaciones en el patrimonio [bloque de texto]

El fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 cuenta con un patrimonio, incluyendo las reservas por Mantenimiento y reservas por Asesoría dando un total de \$376,224,086.09, que comprende principalmente la primera llamada de capital, menos el total de gastos de emisión y operación.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

1 - Actividad del Fideicomiso y características generales de la oferta

El Fideicomiso Irrevocable número 3518 ("el Fideicomiso") se celebró el 03 de octubre de 2018, celebrado entre:

- Fideicomitente en segundo lugar y Administrador: Fortem Capital I, S.C. (el "Administrador").
- Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

- Fideicomisarios en primer lugar: Los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo representados en su conjunto por el Representante Común.
- Representante común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

El Fideicomiso tiene clave de Pizarra "FORTMCK18" y tiene como propósito la emisión de Certificados, que cumplan con las Disposiciones Fiscales en Materia de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo (CKDs) y brindar a los Tenedores de los Certificados acceso al flujo generado por proyectos a cargo de las Sociedades Promovidas, a través de inversiones inmobiliarias en México.

Es un fideicomiso de administración e inversión, que califica para ser tratado como una figura transparente en México para los efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Por tanto, todo el resultado fiscal de la conducción de las operaciones del Fideicomiso tributa a nivel de los tenedores y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto sobre la Renta en México. Se espera que el Fideicomiso, en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del mismo, califique 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 cual si percibieran de manera directa dichos ingresos, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

El Fideicomiso será administrado por Fortem Capital I, S.C., una entidad de nueva creación.

Se emitió un programa por hasta \$5,000,000.00, en donde la primera emisión al amparo del programa fue de \$2,080,000.00, realizando una primera llamada de capital por hasta el 20% de la emisión equivalente a \$416,000,000.00 menos gastos de emisión de \$37,850,138.00 y operación de \$9,965,572.14, con lo que se obtuvieron recursos netos de \$368,184,289.90

Contrato de Fideicomiso:

Los Títulos de los Certificados Bursátiles fueron emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3518 de fecha 3 de octubre de 2018, celebrado por el Administrador en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común., el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso".

Fines: El fin primordial 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; (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso 3518.

Patrimonio del Fideicomiso: Durante la vigencia del Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso estará integrado, entre otros activos, por 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, participantes de capital o cualquier otro derecho relacionados con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, 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 conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito, e. cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, 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 la inversión u operación del Fideicomiso.

Nota 2 - Declaración de cumplimiento:

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de valor razonable con cambios en resultados, según se explica en las Notas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad (IAS, por sus siglas en inglés) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas

emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee (SIC).

Los estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, "Información financiera intermedia". Los estados financieros intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales para el año terminado 31 de diciembre 2018 que serán emitidos y serán preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración del Fideicomiso efectúe estimaciones y juicios que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y juicios son revisados periódicamente. Los cambios en las estimaciones contables se reconocen en el ejercicio en el cual se determinan. Los rubros importantes, sujetos a estas estimaciones y juicios incluyen las estimaciones de valuación de cuentas por cobrar. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y juicios.

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros están basadas en las IFRS emitidas y en vigor a la fecha de presentación.

2.1. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas:

- a. No existieron modificaciones o interpretaciones aplicables que tuvieran un impacto material en el Fideicomiso.

2.2. Bases de medición:

Los estados financieros del Fideicomiso fueron preparados sobre la base de costo histórico excepto por los instrumentos financieros, que se midan a su valor razonable con cambios en resultados.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos. Por su parte, 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.

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

2.3 Moneda funcional y moneda de informe:

El peso mexicano es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso, ya que es la moneda propia del ambiente económico primario para los propósitos del mismo; debido a esto, no fue necesario realizar proceso de conversión alguno.

2.4 Uso de juicios y estimaciones:

La administración del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisan y en cualquier período futuro afectado.

Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones son los siguientes:

- . Inversiones en Entidades Promovidas
- . Los supuestos utilizados en la determinación de los valores razonables de los instrumentos financieros
- . Distribuciones
- . Provisiones
- . Otros Pasivos financieros a Largo Plazo

Nota 3 - Resumen de políticas contables significativas:

Las principales políticas contables aplicadas en los estados financieros se describen a continuación:

3.11 Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se encuentra representado principalmente por saldos de caja, depósitos bancarios e inversiones temporales de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata sujetas a riesgos poco significativos por cambios en su valor. El efectivo y los equivalentes se valúan a su valor nominal.

Los recursos de esta cuenta corresponden a fondos destinados para el pago de obligaciones del fideicomiso.

3.12 Inversión en entidades promovidas:

El fideicomiso a la fecha no cuenta con inversión en entidades promovidas.

3.13 Cuentas por pagar:

Representa las obligaciones a cargo del Fideicomiso devengadas, por la compra de bienes o prestación de servicios recibidos pendientes de pagar, se encuentran registradas a valor nominal. Se clasifican como pasivo a corto plazo si los pagos tienen un vencimiento inferior a un año y a largo plazo si los pagos fueron con vencimiento superior a un año.

3.14 Valor razonable:

El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación. Este valor queda mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese.

3.15 Deterioro en el valor de los activos financieros:

Activos financieros a valor razonable. Se evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se considera deteriorado solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), siempre y cuando, el evento que haya causado la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros del activo financiero o del grupo de activos financieros y se pueda estimar de manera confiable.

La evidencia de un deterioro podría incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital e intereses, la probabilidad de que entren en quiebra u otra forma de reorganización financiera y cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

3.16 Patrimonio:

El Patrimonio del Fideicomiso Emisor está representado por los ingresos propios del fideicomiso menos los gastos del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2018, el patrimonio del Fideicomiso Emisor mostrado en el estado de situación financiera se integra por la aportación inicial y los resultados acumulados hasta esas fechas.

3.17 Estado de flujo de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de la operación.

3.18 Contingencias:

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

3.19 Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos:

La preparación de estados financieros de conformidad con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso requiere que la administración 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.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan de manera continua. Los cambios en 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.

3.20 Negocio en marcha:

La administración ha efectuado una evaluación sobre su capacidad para continuar como negocio en marcha y ha concluido que cuenta con los recursos para continuar como negocio en marcha. Adicionalmente, la administración no tiene conocimiento de factores o eventos materiales cuya incertidumbre puedan afectar de manera significativa la capacidad para continuar como negocio en marcha. Por lo anterior, los estados financieros han sido preparados considerando que continuará como negocio en marcha.

3.11 Reconocimiento de ingresos:

El Fideicomiso Emisor reconoce sus ingresos cuando su importe se puede medir confiablemente o es probable que los beneficios económicos fluyan al Fideicomiso Emisor en el futuro.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses de sus inversiones se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

3.12 Gastos a cuenta del Fideicomiso Emisor:

El Fideicomiso Emisor reconoce en el estado de resultado integral las transacciones que se derivan de la administración de los flujos operativos del Fideicomiso Emisor como son honorarios del fiduciario, gastos por intereses de deuda, ingresos por intereses de cuentas bancarias, comisiones, así como el resultado por operaciones incidentales relacionadas con los activos y pasivos financieros administrados.

3.13 Régimen Fiscal:

El Fideicomiso se constituyó atendiendo a la normatividad vigente en México, por lo tanto, no está sujeta al impuesto sobre la renta, mientras cumpla con los requisitos que le establecen las disposiciones fiscales vigentes.

Nota 4 - Factores de riesgo:

La inversión en los Certificados Bursátiles está sujeta a riesgos e incertidumbres que se deben considerar cuidadosamente. La materialización de dichos 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 la 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.

4.1 Riesgos sobre la garantía de las distribuciones de capital a los tenedores de los Certificados:

Los tenedores deben 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. 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.

Cada Fideicomiso es un vehículo de inversión de alto riesgo ideado para inversionistas institucionales y calificados dispuestos a asumir riesgos superiores al promedio y liquidez limitada.

4.2 Riesgo de Liquidez:

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.

4.3 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. 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.

4.4 Riesgo de Mercado:

Se refiere a la pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones activas, pasivas o causantes de pasivo contingente, tales como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

4.5 Riesgo de tipo de cambio:

El Fideicomiso opera preponderantemente en el ámbito nacional por tanto, no está expuesta al riesgo de tipo de cambio por operaciones con divisas del extranjero.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

El fideicomiso tiene operaciones no materiales en este rubro.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

El fideicomiso tiene operaciones no materiales en este rubro.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha cuenta con gastos de Emisión y de Operación.

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha cuenta con instrumentos financieros a tasa fija, donde no hay riesgo financiero.

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

El fideicomiso tiene operaciones no materiales en este rubro.

Activos netos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

Inversiones en acciones [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

1 - Actividad del Fideicomiso y características generales de la oferta

El Fideicomiso Irrevocable número 3518 ("el Fideicomiso") se celebró el 03 de octubre de 2018, celebrado entre:

- Fideicomitente en segundo lugar y Administrador: Fortem Capital I, S.C. (el "Administrador").
- Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- Fideicomisarios en primer lugar: Los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo representados en su conjunto por el Representante Común.
- Representante común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

El Fideicomiso tiene clave de Pizarra "FORTMCK18" y tiene como propósito la emisión de Certificados, que cumplan con las Disposiciones Fiscales en Materia de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo (CKDs) y brindar a los Tenedores de los Certificados acceso al flujo generado por proyectos a cargo de las Sociedades Promovidas, a través de inversiones inmobiliarias en México.

Es un fideicomiso de administración e inversión, que califica para ser tratado como una figura transparente en México para los efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Por tanto, todo el resultado fiscal de la conducción de las operaciones del Fideicomiso tributa a nivel de los tenedores y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto sobre la Renta en México. Se espera que el Fideicomiso, en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del mismo, califique 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 cual si percibieran de manera directa dichos ingresos, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

El Fideicomiso será administrado por Fortem Capital I, S.C., una entidad de nueva creación.

Se emitió un programa por hasta \$5,000,000.00, en donde la primera emisión al amparo del programa fue de \$2,080,000.00, realizando una primera llamada de capital por hasta el 20% de la emisión equivalente a \$416,000,000.00 menos gastos de emisión de \$37,850,138.00 y operación de \$9,965,572.14, con lo que se obtuvieron recursos netos de \$368,184,289.90

Contrato de Fideicomiso:

Los Títulos de los Certificados Bursátiles fueron emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3518 de fecha 3 de octubre de 2018, celebrado por el Administrador en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común., el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso".

Fines: El fin primordial 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; (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso 3518.

Patrimonio del Fideicomiso: Durante la vigencia del Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso estará integrado, entre otros activos, por 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, participantes de capital o cualquier otro derecho relacionados con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, 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 conforme a lo establecido en el contrato

de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito, e. cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, 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 la inversión u operación del Fideicomiso.

Nota 2 - Declaración de cumplimiento:

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de valor razonable con cambios en resultados, según se explica en las Notas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad (IAS, por sus siglas en inglés) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee (SIC).

Los estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, "Información financiera intermedia". Los estados financieros intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales para el año terminado 31 de diciembre 2018 que serán emitidos y serán preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración del Fideicomiso efectúe estimaciones y juicios que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y juicios son revisados periódicamente. Los cambios en las estimaciones contables se reconocen en el ejercicio en el cual se determinan. Los rubros importantes, sujetos a estas estimaciones y juicios incluyen las estimaciones de valuación de cuentas por cobrar. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y juicios.

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros están basadas en las IFRS emitidas y en vigor a la fecha de presentación.

2.1. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas:

- a. No existieron modificaciones o interpretaciones aplicables que tuvieran un impacto material en el Fideicomiso.

2.2. Bases de medición:

Los estados financieros del Fideicomiso fueron preparados sobre la base de costo histórico excepto por los instrumentos financieros, que se midan a su valor razonable con cambios en resultados.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos. Por su parte, 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.

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

2.3 Moneda funcional y moneda de informe:

El peso mexicano es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso, ya que es la moneda propia del ambiente económico primario para los propósitos del mismo; debido a esto, no fue necesario realizar proceso de conversión alguno.

2.4 Uso de juicios y estimaciones:

La administración del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisan y en cualquier período futuro afectado.

Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones son los siguientes:

- . Inversiones en Entidades Promovidas
- . Los supuestos utilizados en la determinación de los valores razonables de los instrumentos financieros
- . Distribuciones
- . Provisiones
- . Otros Pasivos financieros a Largo Plazo

Nota 3 - Resumen de políticas contables significativas:

Las principales políticas contables aplicadas en los estados financieros se describen a continuación:

3.11 Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se encuentra representado principalmente por saldos de caja, depósitos bancarios e inversiones temporales de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata sujetas a riesgos poco significativos por cambios en su valor. El efectivo y los equivalentes se valúan a su valor nominal.

Los recursos de esta cuenta corresponden a fondos destinados para el pago de obligaciones del fideicomiso.

3.12 Inversión en entidades promovidas:

El fideicomiso a la fecha no cuenta con inversión en entidades promovidas.

3.13 Cuentas por pagar:

Representa las obligaciones a cargo del Fideicomiso devengadas, por la compra de bienes o prestación de servicios recibidos pendientes de pagar, se encuentran registradas a valor nominal. Se clasifican como pasivo a corto plazo si los pagos tienen un vencimiento inferior a un año y a largo plazo si los pagos fueron con vencimiento superior a un año.

3.14 Valor razonable:

El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación. Este valor queda mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese.

3.15 Deterioro en el valor de los activos financieros:

Activos financieros a valor razonable. Se evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se considera deteriorado solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), siempre y cuando, el evento que haya causado la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros del activo financiero o del grupo de activos financieros y se pueda estimar de manera confiable.

La evidencia de un deterioro podría incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital e intereses, la probabilidad de que entren en quiebra u otra forma de reorganización financiera y cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

3.16 Patrimonio:

El Patrimonio del Fideicomiso Emisor está representado por los ingresos propios del fideicomiso menos los gastos del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2018, el patrimonio del Fideicomiso Emisor mostrado en el estado de situación financiera se integra por la aportación inicial y los resultados acumulados hasta esas fechas.

3.17 Estado de flujo de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de la operación.

3.18 Contingencias:

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

3.19 Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos:

La preparación de estados financieros de conformidad con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso requiere que la administración 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.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan de manera continua. Los cambios en 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.

3.20 Negocio en marcha:

La administración ha efectuado una evaluación sobre su capacidad para continuar como negocio en marcha y ha concluido que cuenta con los recursos para continuar como negocio en marcha. Adicionalmente, la administración no tiene conocimiento de factores o eventos materiales cuya incertidumbre puedan afectar de manera significativa la capacidad para continuar como negocio en marcha. Por lo anterior, los estados financieros han sido preparados considerando que continuará como negocio en marcha.

3.11 Reconocimiento de ingresos:

El Fideicomiso Emisor reconoce sus ingresos cuando su importe se puede medir confiablemente o es probable que los beneficios económicos fluyan al Fideicomiso Emisor en el futuro.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses de sus inversiones se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

3.12 Gastos a cuenta del Fideicomiso Emisor:

El Fideicomiso Emisor reconoce en el estado de resultado integral las transacciones que se derivan de la administración de los flujos operativos del Fideicomiso Emisor como son honorarios del fiduciario, gastos por intereses de deuda, ingresos por intereses de cuentas bancarias, comisiones, así como el resultado por operaciones incidentales relacionadas con los activos y pasivos financieros administrados.

3.13 Régimen Fiscal:

El Fideicomiso se constituyó atendiendo a la normatividad vigente en México, por lo tanto, no está sujeta al impuesto sobre la renta, mientras cumpla con los requisitos que le establecen las disposiciones fiscales vigentes.

Nota 4 - Factores de riesgo:

La inversión en los Certificados Bursátiles está sujeta a riesgos e incertidumbres que se deben considerar cuidadosamente. La materialización de dichos 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 la 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.

4.1 Riesgos sobre la garantía de las distribuciones de capital a los tenedores de los Certificados:

Los tenedores deben 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. 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.

Cada Fideicomiso es un vehículo de inversión de alto riesgo ideado para inversionistas institucionales y calificados dispuestos a asumir riesgos superiores al promedio y liquidez limitada.

4.2 Riesgo de Liquidez:

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.

4.3 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. 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.

4.4 Riesgo de Mercado:

Se refiere a la pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones activas, pasivas o causantes de pasivo contingente, tales como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

4.5 Riesgo de tipo de cambio:

El Fideicomiso opera preponderantemente en el ámbito nacional por tanto, no está expuesta al riesgo de tipo de cambio por operaciones con divisas del extranjero.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable de activos financieros disponibles para la venta, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable de costos de préstamos, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para préstamos, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de la operación.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para construcciones en proceso, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para los costos de adquisición, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para gastos por depreciación, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para instrumentos financieros derivados, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El efectivo y equivalentes de efectivo se encuentra representado principalmente por saldos de caja, depósitos bancarios e inversiones temporales de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata sujetas a riesgos poco significativos por cambios en su valor. El efectivo y los equivalentes se valúan a su valor nominal.

Los recursos de esta cuenta corresponden a fondos destinados para el pago de obligaciones del fideicomiso.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para operaciones discontinuadas, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para distribuciones, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para gastos relacionados con el medioambiente, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El Fideicomiso reconoce en el estado de resultado integral las transacciones que se derivan de la administración de los flujos operativos del Fideicomiso Emisor como son honorarios del fiduciario, gastos por intereses de deuda, ingresos por intereses de cuentas bancarias, comisiones, así como el resultado por operaciones incidentales relacionadas con los activos y pasivos financieros administrados.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para desembolsos de exploración y evaluación, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para desembolsos de exploración y evaluación, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para gastos financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

Los ingresos por intereses de sus inversiones se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para gastos financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para garantías financieras, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para instrumentos financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para pasivos financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para conversión de moneda extranjera, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El peso mexicano es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso, ya que es la moneda propia del ambiente económico primario para los propósitos del mismo; debido a esto, no fue necesario realizar proceso de conversión alguno.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para el crédito mercantil, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para coberturas, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para deterioro del valor de activos, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para deterioro del valor de activos financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para deterioro del valor de activos no financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para impuestos a las ganancias, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para activos intangibles y crédito mercantil, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para ingresos y gastos por intereses, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para inversiones en asociadas, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para inversiones en negocios conjuntos, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para propiedades de inversión, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El Patrimonio del Fideicomiso Emisor está representado por los ingresos propios del fideicomiso menos los gastos del fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2018, el patrimonio del Fideicomiso mostrado en el estado de situación financiera se integra por la aportación inicial y los resultados acumulados hasta esas fechas.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para arrendamientos, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para préstamos y cuentas por cobrar, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para la medición de inventarios, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para la compensación de instrumentos financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para propiedades, planta y equipo, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para provisiones, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para la reclasificación de instrumentos financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial el precio de transacción, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para el reconocimiento de ingresos, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para reaseguros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para costos de desmonte, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para subsidiarias, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

Representa las obligaciones a cargo del fideicomiso devengadas, por la compra de bienes o prestación de servicios recibidos pendientes de pagar, se encuentran registradas a valor nominal. Se clasifican como pasivo a corto plazo si los pagos tienen un vencimiento inferior a un año y a largo plazo si los pagos fueron con vencimiento superior a un año.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para clientes y otras cuentas por cobrar, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para ingresos y gastos, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para transacciones con participantes no controladoras, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para transacciones con partes relacionadas, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

El fideicomiso a la fecha no desarrolló política contable para comprender los estados financieros, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

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

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

Los estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, "Información financiera intermedia". Los estados financieros intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales para el año terminado 31 de diciembre 2018 que serán emitidos y serán preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). A continuación, se resume las principales políticas contables.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Las políticas contables establecidas por la administración para el registro contable de las operaciones del fideicomiso se presentan en el apartado "800600".

Las bases de medición, métodos de cálculo, moneda funcional y determinación de estimaciones se presentan a continuación.

-Bases de medición- Los estados financieros del Fideicomiso fueron preparados sobre la base de costo histórico excepto por los instrumentos financieros, que se midan a su valor razonable con cambios en resultados.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos. Por su parte, 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.

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

-Moneda funcional y moneda de informe- El peso mexicano es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso, ya que es la moneda propia del ambiente económico primario para los propósitos del mismo; debido a esto, no fue necesario realizar proceso de conversión alguno.

-Uso de juicios y estimaciones- La administración del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisan y en cualquier periodo futuro afectado.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo Insoluto (Detalle) Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]				
Total Bancarios [Miembro]												0	0	0	0	0	0	0			
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo Insoluto (Detalle) Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]				
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]												0	0	0	0	0	0	0			
Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo Insoluto (Detalle) Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]				
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]												0	0	0	0	0	0	0			
Total general [Miembro]												0	0	0	0	0	0	0			

[815101] Anexo AA

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31
Nivel de endeudamiento o apalancamiento [Sinopsis]	
Endeudamiento [Sinopsis]	
Resumen del Plan Correctivo	
Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre	0
Total de financiamientos	0
Total de deuda bursátil	0
Total de intereses devengados no pagados	0
Activos	375,470,000
Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes	0
Apalancamiento [Sinopsis]	
Nivel de apalancamiento	
Nivel de apalancamiento	0
Activos	375,470,000
Títulos de capital	0
Índice de cobertura de servicio de la deuda [Sinopsis]	
Índice de cobertura de servicio de la deuda	
Índice de cobertura de servicio de la deuda	0
Activos líquidos	0
Utilidad operativa estimada	0
Líneas de crédito revolventes	0
Amortización de capital de cartera de crédito	0
Distribuciones	0
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	0
Comentarios Anexo AA	