

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración.....	2
[110000] Información general sobre estados financieros.....	15
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	16
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	18
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	19
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....	20
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual	22
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior.....	23
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto	24
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	27
[800500] Notas - Lista de notas	28
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	55
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	70
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos.....	75
[815101] Anexo AA	76

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

Los Estados Financieros adjuntos están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") o IFRS (por sus siglas en inglés).

En enero de 2019, el Fideicomiso completó la adquisición de un terreno en la Ciudad de Tizayuca y ha realizado diversas erogaciones para el desarrollo de un centro comercial, del cual se espera inicie su construcción en el segundo trimestre del 2019.

Durante el primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2019 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:

Al la fecha se tiene un Activo circulante de \$311,712,631.59 principalmente por el importe que se tiene en caja e inversiones en el sistema financiero de liquidez inmediata, así como Activo no circulante por \$58,574,363.38

Estado de Resultados:

El gasto operativo del fideicomiso para el primer trimestre es por \$10,735,592.69, adicionalmente se cuenta con otros ingresos por \$6,155,054.63, por lo que se cuenta con una pérdida neta de \$4,580,898.12

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 es administrado por Fortem Capital I, S.C.

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

Desde un punto de vista de negocio, los Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs), 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.

[XBRL-0128] Información a revelar sobre los resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto][XBRL-0128]
Información a revelar sobre los resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Resultado de las Operaciones

Al primer trimestre del ejercicio 2019 el Fideicomiso registró una pérdida neta de \$4,580,898.12, derivado de una pérdida de operación por \$10,735,592.69 e ingresos por \$6,154,694.57

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 segundo trimestre del 2019 en la ejecución de dos inversiones que fueron aprobadas en noviembre del 2018

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

La administración del Fideicomiso está 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 con base en el análisis del mercado inmobiliario en dicha zona, y con base 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.

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 Capital 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.

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 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 presume que el Administrador y sus Afiliadas, los Funcionarios Clave y los miembros de los distintos comités tienen experiencia necesaria en la localización, estructuración, supervisión y liquidación de Inversiones similares a las que cada Fideicomiso de cada Emisión tiene la intención de realizar, no hay certeza sobre el éxito de dichas Inversiones, las cuales pueden o no generar ingresos. Hay varios factores de riesgo 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 primer trimestre del ejercicio 2019 el Fideicomiso registró una pérdida neta de \$4,580,898.12, derivado de una pérdida de operación por \$10,735,592.69 e ingresos por \$6,154,694.57

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 segundo trimestre del 2019 en la ejecución de dos inversiones que fueron aprobadas en noviembre del 2018

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]

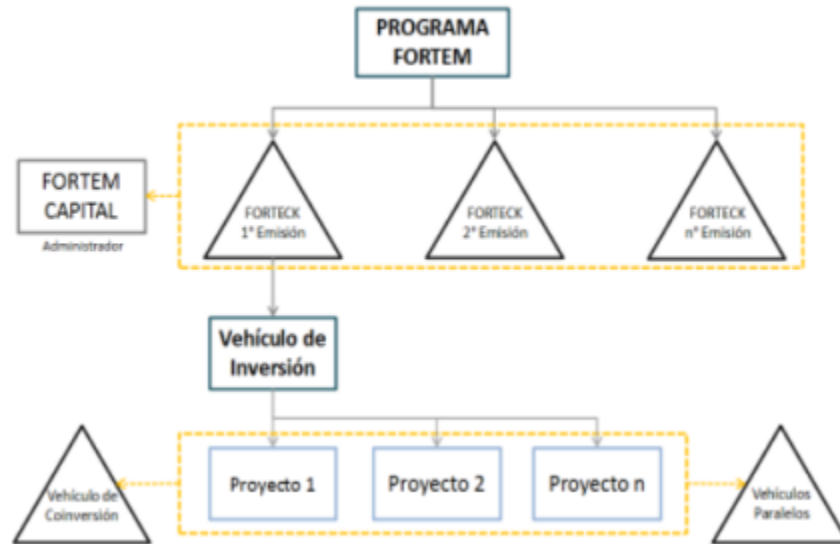
Estructura de la operación

El, 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.

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 marzo de 2019 ya se han realizado inversiones en Sociedades Promovidas, 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 el segundo trimestre 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 marzo de 2019, Quantit Valuador Independiente de los Certificados Bursátiles ha determinado que el Valor Final de los Certificados es de \$89.01 y el Valor Final de los Certificados Capitalizando Gastos de Emisión es de \$97.43

Para mayor detalle se deberá consultar el reporte del valuador independiente al 31 de marzo de 2019

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 más 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 marzo de 2019, 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 01 de enero al 31 de marzo de 2018 no se llevó a cabo un Acta de Asamblea General de Tenedores.

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 Auditoria para los Estados Financieros anuales. Los estados financieros intermedios no forman parte de los servicios de auditoria.

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 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 División Fiduciaria
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:	2019-03-31
Periodo cubierto por los estados financieros:	01/01/2019 AL 31/03/2019
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:	1
Requiere Presentar Anexo AA:	Si

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

La información financiera adjunta ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en Inglés).

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	310,849,000	374,242,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	582,000	861,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	856,000	367,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	312,287,000	375,470,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	312,287,000	375,470,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	58,000,000	0
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	58,000,000	0
Total de activos	370,287,000	375,470,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	17,000	614,000
Impuestos por pagar a corto plazo	2,000	7,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	19,000	621,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	19,000	621,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	19,000	621,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	370,268,000	374,849,000
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	370,268,000	374,849,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	370,268,000	374,849,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	370,287,000	375,470,000

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

Concepto	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31
Resultado de periodo [resumen]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos		0
Costo de ventas		0
Utilidad bruta		0
Gastos de administración y mantenimiento		10,736,000
Otros ingresos		0
Otros gastos		0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos		0
Utilidad (pérdida) de operación		(10,736,000)
Ingresos financieros		6,155,000
Gastos financieros		0
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos		0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos		(4,581,000)
Impuestos a la utilidad		0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas		(4,581,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas		0
Utilidad (pérdida) neta	0	(4,581,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora		0
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora		0

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

Concepto	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	0	(4,581,000)
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
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos		0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos		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
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos		0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos		0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos		0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos		0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	0	(4,581,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora		0
Resultado integral atribuible a la participación no controladora		0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018- 03-31	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019- 03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	0	(4,581,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas		0
Impuestos a la utilidad		0
Ingresos y gastos financieros, neto		0
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		(210,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación		0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar		(602,000)
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)		(812,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones		(5,393,000)
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		(5,393,000)
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		58,000,000
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 2018-01-01 - 2018- 03-31	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019- 03-31
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		0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)		0
Otras entradas (salidas) de efectivo		0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(58,000,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes		0
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		0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(63,393,000)
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		(63,393,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		374,242,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		310,849,000

[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	0	0	0	374,849,000	0	374,849,000	374,849,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(4,581,000)	0	(4,581,000)	(4,581,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(4,581,000)	0	(4,581,000)	(4,581,000)
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	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	0	0	0	(4,581,000)	0	(4,581,000)	(4,581,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	0	0	0	370,268,000	0	370,268,000	370,268,000

[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	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	0	0
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	284,977,000	348,816,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	25,872,000	25,426,000
Total equivalentes de efectivo	310,849,000	374,242,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	310,849,000	374,242,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	574,000	861,000
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	574,000	861,000
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	8,000	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	582,000	861,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	58,000,000	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	58,000,000	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	17,000	614,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	17,000	614,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	370,287,000	375,470,000
Pasivos	19,000	621,000
Activos (pasivos) netos	370,268,000	374,849,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	312,287,000	375,470,000
Pasivos circulantes	19,000	621,000
Activos (pasivos) circulantes netos	312,268,000	374,849,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Ingresos por dividendos		0
Ingresos por intereses		0
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones		0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión		0
Ganancia por valuación de instrumentos financieros		0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida		0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles		0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles		0
Ingresos por venta de propiedades		0
Otros ingresos		0
Total de ingresos		0
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]		
Comisión por servicios de representación		0
Comisión por administración		9,651,000
Honorarios		705,000
Impuestos		0
Seguros y garantías		0
Cuotas y derechos		0
Publicidad		0
Depreciación y amortización		0
Gastos de mantenimiento		0
Intereses a cargo		0
Otros gastos de administración y mantenimiento		380,000
Total de gastos de administración y mantenimiento		10,736,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados		6,155,000
Utilidad por fluctuación cambiaria		0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros		0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento		0
Otros ingresos financieros		0
Total de ingresos financieros		6,155,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo		0
Pérdida por fluctuación cambiaria		0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros		0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento		0
Otros gastos financieros		0
Total de gastos financieros		0
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado		0
Impuesto diferido		0
Total de Impuestos a la utilidad		0

[800500] Notas - Lista de notas

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

A continuación, se presenta el resumen de las principales políticas contables de la entidad:

Resumen de políticas contables:

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Bases de medición

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

a. **Instrumentos financieros**

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

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

b. **Activos financieros**

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso 3518 puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fideicomiso 3518 puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- El Fideicomiso 3518 podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) Activos Financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso 3518 reconocería una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Fideicomiso 3518 reconocería pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso 3518, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso 3518 reconocería la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso 3518 mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso 3518 da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso 3518 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso 3518 reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso 3518 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso 3518 continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el Fideicomiso 3518 eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

c. ***Pasivos financieros y capital***

i. Clasificación -

El Fideicomiso 3518 clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (FVTPL, por sus siglas en inglés).

Inversiones en sociedades promovidas

Al 31 de marzo de 2019, el Fideicomiso 3518 tiene una inversión en Sociedades Promovidas, dicha inversiones clasificarán a FVTPL.

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

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

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

d. ***Pasivos financieros***

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

Baja de pasivos financieros

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

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

e. ***Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido***

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

f. **Gastos**

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

g. **Provisiones**

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

h. **Impuestos a la utilidad**

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

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

i. **Estado de flujos de efectivo**

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

j. **Ingresos por intereses**

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

[XBRL-0006] Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto][XBRL-0006] Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

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

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

a. **Juicios contables críticos**

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

Clasificación de los instrumentos financieros como pasivos financieros o patrimonio

Los instrumentos de deuda y renta variable emitidos por el Fideicomiso 3518 se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en la IAS 32 *Instrumentos Financieros*. La duración limitada del Fideicomiso 3518 impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso 3518. Las IFRS proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La Administración del Fideicomiso 3518 ha evaluado los criterios y determinó que la clasificación apropiada es como pasivos financieros (representados como activos netos).

Entidad de inversión

El Fideicomiso 3518 cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme la IFRS 10, "Estados Financieros Consolidados", debido a que de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso y su plan de negocios tiene las siguientes características: i) el objetivo principal es obtener recursos a través de la emisión de los CKDs, los cuales se adquieren de diferentes inversionistas, ii) se ha definido que los fondos que se obtengan del inciso i) se invertirán, principalmente, en proyectos inmobiliarios, los cuales se administrarán únicamente para retornos de capital, en un periodo definido y iii) como se indica en la Nota 3 las inversiones en vehículos de inversión se valorarán a valor razonable a través de resultados.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

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

Valor razonable

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

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

No aplica

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

El fideicomiso tiene gastos acumulados de \$10,736,592.69, correspondiente a la Comisión por Administración de \$9,651,200.00, Honorarios por \$705,194.69 y Otros Gastos de administración y mantenimiento por \$379,200.00

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 Administrador ha designado a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) para actuar como auditor externo del Fideicomiso de los Estados Financieros anuales, sin embargo, el Fideicomiso no está obligado a auditar los Estados Financieros trimestrales por lo que no existe remuneración alguna.

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" notas listas de políticas contables.

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 \$310,848,761.04

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

El saldo de \$310,848,761.04 al 31 de marzo de 2019, 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 través del Fiduciario ha celebrado los siguientes compromisos para la administración de las operaciones del Fideicomiso, así como de los diferentes asesores, los cuales estarán vigentes durante todo el contrato de Fideicomiso.

- a. Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.: \$6,500 pesos + IVA de iguala mensual

- b. Quantit, S.A. de C.V. (Valuador Independiente): \$40,000 pesos + IVA por valuación de cada activo, y \$33,000 + IVA por mantenimiento trimestral por activo.
- c. Basila Abogados, S.C. (Secretario Comité Técnico): \$25,000 pesos + IVA de iguala mensual
- d. Escobar Latapí Consultores, S.C. (Asesoría Fiscal): \$25,000 pesos + IVA de iguala mensual
- e. Fortem Capital I, S.C. (Administrador del Fideicomiso): Comisión por Administración durante el Periodo de Inversión de 1.6% + IVA sobre el monto de la emisión FORTMCK-18 y 1.6% + IVA después del Periodo de Inversión hasta la fecha de vencimiento.
- f. Bolsa Institucional de Valores, SA de CV (Cuota de Mantenimiento): \$130,000 pesos + IVA anual.
- g. Honorarios de Miembros Independientes de Comité

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

No aplica

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 marzo de 2019 es de \$310,848,761.04

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 cuenta con operaciones 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]

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

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha incurrió en los siguientes gastos de administración por \$10,735,592.69 con el siguiente desglose:

Comisión por Administración: \$9,651,200.00

Honorarios: \$705,194.69

Otros gastos de administración y mantenimiento: \$379,200.00

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

El fideicomiso a la fecha no tiene nada que reportar.

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

El fideicomiso a la fecha no tiene nada que reportar.

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

El Valuador Independiente al 31 de marzo de 2019 indica que el Valor Final de los Certificados es de \$89.01, y el Valor Final de los Certificados Capitalizando los Gastos de Emisión es de \$97.43

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 pagó la Comisión por Administración al Administrador del Fideicomiso por: \$9,651,200.00

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 \$6,155,054.63. No se tienen gastos financieros.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

El fideicomiso tiene ingresos por Productos Financieros por \$6,155,054.63

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 a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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

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

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

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

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]

A la fecha el Fideicomiso, ni ningún vehículo, cuenta 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]

No aplica

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

El fideicomiso tiene gastos de administración y mantenimiento por \$10,735,592.69

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

La información financiera adjunta ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en Inglés).

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 marzo de 2019 son por \$6,155,054.63

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

Los ingresos por intereses al 31 de marzo de 2019 son por \$6,155,054.63, 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]

No aplica

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 marzo de 2019, 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]

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

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

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 Valuador Independiente ha valuado los Activos Financieros a Costo y determinó que el Patrimonio del Fideicomiso es de \$370.268 millones de pesos.

Es importante revisar el reporte del Valuador Independiente al 31 de marzo de 2019.

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 a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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]

A la fecha el importe es de \$379,194 pesos por concepto de gastos a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y por \$705,194.69 por concepto de honorarios de asesores del fideicomiso.

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 cuenta con ingresos por intereses de \$6,155,054.63

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 a la fecha no cuenta con operaciones al respecto.

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.

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

Se cuenta con una Cuenta de Reserva de \$25,000.000.00 más sus respectivos intereses para hacer frente a Gastos de Asesoría y Mantenimiento.

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 Patrimonio del Fideicomiso 3518 está representado por los ingresos propios del fideicomiso menos los gastos del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2018, el patrimonio del Fideicomiso 3518 mostrado en el estado de situación financiera se integra por la aportación inicial y los ingresos acumulados menos los gastos de Emisión y de 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]

A continuación, se presenta el resumen de las principales políticas contables de la entidad:

Resumen de políticas contables:

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Bases de medición

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si

ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

a. ***Instrumentos financieros***

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

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

b. ***Activos financieros***

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso 3518 puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fideicomiso 3518 puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- El Fideicomiso 3518 podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) ***Activos Financieros a valor razonable a través de resultados***

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso 3518 reconocería una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar

por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Fideicomiso 3518 reconocería pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso 3518, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso 3518 reconocería la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso 3518 mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso 3518 da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso 3518 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso 3518 reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso 3518 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso 3518 continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el Fideicomiso 3518 eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

c. ***Pasivos financieros y capital***

i. Clasificación -

El Fideicomiso 3518 clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (FVTPL, por sus siglas en inglés).

Inversiones en sociedades promovidas

Al 31 de marzo de 2019, el Fideicomiso 3518 tiene una inversión en Sociedades Promovidas, dicha inversiones clasificarán a FVTPL.

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

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

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

d. ***Pasivos financieros***

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

Baja de pasivos financieros

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

pagada y pagadera se reconoce en resultados.

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

e. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

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

f. **Gastos**

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

g. **Provisiones**

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

h. **Impuestos a la utilidad**

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

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

i. **Estado de flujos de efectivo**

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

j. **Ingresos por intereses**

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

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 tiene operaciones no materiales en este rubro.

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

El fideicomiso a la fecha cuenta con gastos de Operación por \$10,735,592.6

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha cuenta inversiones en reportos de papel gubernamental de liquidez inmediata

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

El fideicomiso tiene operaciones no materiales en este rubro.

Activos netos [bloque de texto]

No aplica

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]

A continuación, se presenta el resumen de las principales políticas contables de la entidad:

Resumen de políticas contables:

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Bases de medición

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

a. *Instrumentos financieros*

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

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

b. *Activos financieros*

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso 3518 puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fideicomiso 3518 puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- El Fideicomiso 3518 podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) Activos Financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso 3518 reconocería una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Fideicomiso 3518 reconocería pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso 3518, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso 3518 reconocería la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso 3518 mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso 3518 da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso 3518 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso 3518 reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso 3518 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso 3518 continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la

suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el Fideicomiso 3518 eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

c. ***Pasivos financieros y capital***

i. Clasificación -

El Fideicomiso 3518 clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (FVTPL, por sus siglas en inglés).

Inversiones en sociedades promovidas

Al 31 de marzo de 2019, el Fideicomiso 3518 tiene una inversión en Sociedades Promovidas, dicha inversiones clasificarán a FVTPL.

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

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

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

d. ***Pasivos financieros***

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

Baja de pasivos financieros

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

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

e. ***Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido***

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

f. ***Gastos***

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

g. ***Provisiones***

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

h. ***Impuestos a la utilidad***

El Fideicomiso está sujeto al régimen contenido en los Artículos 192 y 193 de la LISR, aplicable a los fideicomisos conocidos

como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo ("FICAPs"), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones, por lo que no tributaría conforme a lo señalado en el Artículo 13 de dicha Ley.

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

i. ***Estado de flujos de efectivo***

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

j. ***Ingresos por intereses***

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

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.

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. efectivo r

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 marzo de 2019, el patrimonio del Fideicomiso mostrado en el estado de situación financiera se integra por la aportación inicial y los resultados acumulados hasta la fecha.

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]

Referirse a las notas de Lista de Notas "800500"

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]

Ver lista de notas

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]

No aplica

[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 deben ser leídos son 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 sucesos y transacciones significativas

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.

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.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

No aplica

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, patrimonio, resultado neto o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplica

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplica

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y patrimonio

No aplica

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No aplica

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplica

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los Estados Financieros adjuntos están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") o IFRS (por sus siglas en inglés).

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No aplica

[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														
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														
Acreeedor	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														
Total general [Miembro]													0														

[815101] Anexo AA

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31
Nivel de endeudamiento o apalancamiento [Sinopsis]	
Endeudamiento [Sinopsis]	
Resumen del plan correctivo	
No Aplica	
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	370,287,000
Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes	0
Apalancamiento [Sinopsis]	
Nivel de apalancamiento	
<p>El Nivel de Apalancamiento del fideicomiso se establece en el Contrato de Fideicomiso 3518 de fecha 03 de octubre de 2018, en el cual se menciona que en ningún caso el endeudamiento podrá exceder de 40%</p> <p>A la fecha el Fideicomiso, ni ninguno de los Fideicomisos adicionales, se cuenta con algún tipo de financiamiento</p>	
Nivel de apalancamiento	0
Activos	370,287,000
Títulos de capital	0
Índice de cobertura de servicio de la deuda [Sinopsis]	
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	
No Aplica	