

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	34
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	36
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	38
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	39
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	40
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual.....	42
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior	43
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto.....	44
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	47
[800500] Notas - Lista de notas.....	48
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	76
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	92
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	96
[815101] Anexo AA.....	97

[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).

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

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

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

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

Con lo anterior el importe de la Emisión de los Certificados Bursátiles emitidos con motivo de la ampliación realizado el 23 de diciembre de 2019, al amparo del programa, es de \$638.82 millones de pesos, y el monto de la Emisión Inicial de la ampliación del Monto Máximo de la Primera Emisión al amparo del programa es de \$222.8 millones de pesos.

El 28 de mayo de 2020 se llevó a cabo la Segunda Llamada de Capital por \$270.00 millones de pesos, suscribiendo 10,800,000 (diez millones ochocientos mil) Certificados efectivamente suscritos conforme a la Segunda Llamada de Capital.

Al cuarto trimestre de 2020 se han autorizado inversiones por \$6,387 millones de pesos, con un capital del CKD y crédito autorizado de \$1,862 y \$2,092 millones de pesos, respectivamente.

Durante el cuarto trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020 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:

A la fecha se tiene un Activo Circulante de \$78.89 millones de pesos principalmente por el importe que se tiene en caja e inversiones en el sistema financiero de liquidez inmediata, como lo son reportos en Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal (BONDESD) y Bonos IPAB (BPAG28 y BPAG91) así como Activo no circulante

por \$1,107.89 millones de pesos, correspondiente a las inversiones que se han realizado en los vehículos promovidos, reportando un Activo Total de \$1,650.02 millones de pesos.

Con respecto al pasivo, se tiene un pasivo financiero por \$1,139.37 millones de pesos, y una deuda bancaria a largo plazo por \$509.67 millones de pesos al amparo de líneas de crédito por \$510.0 millones de pesos. El Fideicomiso 3518 clasifica los valores emitidos como patrimonio o activos netos.

Estado de Resultados:

A la fecha se presentan ingresos por (perdida) Ganancia no realizada en valuación de inversión en acciones e Ingresos por Intereses por (\$8.38) millones de pesos y 11.34 millones de pesos, respectivamente. El gasto del fideicomiso es por \$83.78 millones de pesos, principalmente por los Gastos de administración, intereses, comisiones bancarias y otros. El mayor rubro está representado por la Comisión por Administración que equivale al 1.6% + IVA del Monto de la Emisión, que incluye el monto de la Ampliación de la Emisión, y que es pagada de forma trimestral. Al 31 de diciembre del 2020, se reporta una pérdida neta de \$80.81 millones de pesos.

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.

Nota con relación al COVID-19

En referencia al brote del virus "Covid-19", el Administrador analiza constantemente los potenciales impactos en las inversiones realizadas por parte del Fideicomiso tanto por el riesgo operacional, así como el desfase en los tiempos de apertura y de salida de los proyectos por la desaceleración económica; y por otro lado el Valuador Independiente menciona en su reporte de valuación que los proyectos no tuvieron un impacto significativo, ya que las inversiones se valoraron con la metodología de costos, la cual especifica que el valor razonable de cada proyecto está determinado por el monto invertido y no por la generación de ingresos futuros. Para los trimestres posteriores, el Valuador Independiente analizará los posibles impactos que el Covid-19 pudiera traer en caso de que aplique.

Información 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 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.

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 y 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 sea rentables, o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los posibles tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

Los 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 pudieran 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 de 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] el sobre los resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Resultado de las Operaciones

Al cuarto trimestre del ejercicio 2020 el Fideicomiso tiene 11 proyectos en los que ha invertido con un capital autorizado de \$1,862 millones de pesos.

Dentro de las perspectivas del 2021 se estima se detone la ejecución y arranque de las inversiones ya aprobadas en proyectos inmobiliarios que se tienen ya identificados.

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 Capital 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 (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 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 tenedores deben basar su decisión de inversión en su propio análisis sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, derivadas de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo los beneficios de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. 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 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.

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 de que la implementación o cierre de dichas Inversiones tome más tiempo del esperado, el monto de Distribuciones a los Tenedores podría verse afectado negativamente.

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

Resultado de las Operaciones

Al cuarto trimestre del ejercicio 2020 el Fideicomiso tiene 11 proyectos en los que ha invertido con un capital autorizado de \$1,862 millones de pesos.

Dentro de las perspectivas del primer semestre del 2021 se estima se detone la ejecución y arranque de las inversiones ya aprobadas en proyectos inmobiliarios que se tienen ya identificados.

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).

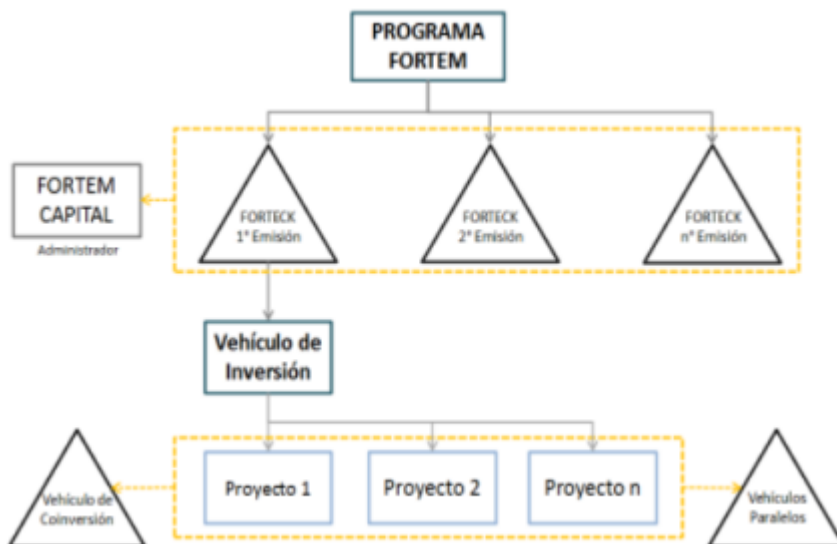
Estructura de la operación [bloque de texto]

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]

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.

Desempeño de Los activos.

Al cuarto trimestre del ejercicio 2020 el Fideicomiso tiene 11 proyectos en los que ha invertido con un capital autorizado de \$1,862 millones de pesos.

Las inversiones autorizadas por los respectivos comités se encuentran en diferentes fases, tanto en la parte de desarrollo, operación, y algunos en proceso de adquisición.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2020

CIRCULANTE

INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	79,889,030.02
DEUDORES DIVERSOS	5,143,779.60
ANTICIPO DE IMPUESTOS	5,144,001.91
PAGOS ANTICIPADOS	349,823.46
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	90,526,634.99

NO CIRCULANTE

INVERSION EN PROYECTOS	1,100,684,374.84
DEUDORES DIVERSOS LARGO PLAZO	451,610,564.34
INVERSIONES EN ACCIONES	7,199,376.27
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	1,559,494,315.45

TOTAL ACTIVO **1,650,020,950.44**

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

PASIVO A CORTO PLAZO

PROVEEDORES	965,553.52
IMPUESTOS POR PAGAR	14,008.00
TOTAL DE PASIVO A CORTO PLAZO	979,561.52

PASIVO A LARGO PLAZO

DOCUMENTOS POR PAGAR A L.P. 509,676,000.00

TOTAL PASIVO A LARGO.PLAZO	509,676,000.00
CAPITAL CONTABLE	
PATRIMONIO	1,278,759,658.72
PERDIDAS ACUMULADAS	-58,576,186.17
RESULTADO DEL PERIODO	-80,818,083.63
TOTAL CAPITAL CONTABLE	1,139,365,388.92
TOTAL PASIVO MAS CAPITAL	1,650,020,950.44

**ESTADO DE RESULTADOS
ENERO 2020/DICIEMBRE 2020**

INGRESOS PROPIOS	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00
TOTAL INGRESOS	0.00
UTILIDAD BRUTA	0.00
GASTOS	
GASTOS DE EMISION	808,171.36
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	53,247,624.57
TOTAL GASTOS	54,055,795.93
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-54,055,795.93
OTROS INGRESOS Y GASTOS	
PRODUCTOS FINANCIEROS	15,987,588.71
GASTOS FINANCIEROS	-38,926,279.09
OTROS PRODUCTOS	4,593,335.01
OTROS GASTOS	-8,416,932.33
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-26,762,287.70
UTILIDAD NETA	-80,818,083.63

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

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

El Fideicomiso realiza sus inversiones a través del Fideicomiso FORTEM CKD FI ACTINVER 3518 que a su vez realiza inversiones inmobiliarias a través de fideicomisos en las invierte. La participación del Fideicomiso total en el patrimonio de estas inversiones se muestra a continuación:

	Dic 20
FIDEICOMISO FORTMCK 18-01 TIZAYUCA	\$ 131,414,000.00

FIDEICOMISO FORTMCK 19-12 LOMAS VERDES	\$ 239,595,688.90
FIDEICOMISO FORTMCK 18-05 HINN	\$ 26,410,080.00
ALMAR RESIDENCIAL (EL SALATE)	\$ 122,228,145.17
FIDECOIMISO FORTMCK 19-14 PLAZA AC LA PAZ SUR	\$ 116,742,811.00
FIDEICOMISO FORTMCK 19-13 TECOMAN	\$ 104,425,192.00
FIDEICOMISO FORTMCK 19-16 PERLA	\$ 145,554,589.10
FIDEICOMISO FORTMCK 18-08 CINE APOLO	\$ 15,707,233.76
FIDEICOMISO FORTMCK 19-17 INSURGENTES	\$ 250,000.00
FIDEICOMISO FORTMCK 20-20 CITITOWER	\$ 94,511,216.84
FIDEICOMISO FORTMCK 19-18 TROPICANA	\$ 101,367,262.94
FIDEICOMISO FORTMCK 20-21 URBANIA	\$ 1,064,857.66
FIDEICOMISO FORTMCK 20-19 POLANCO	\$ 1,413,297.47
TOTAL	\$1,100,684,374.84

Variación en saldo y en número de activos

Al cuarto trimestre del 2020, se presentaron y aprobaron ante el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, un total de 1 proyecto, así como la baja de 3 proyectos: FI 4343 APOLO; FI 4496 URBANIA Y FI 4494 POLANCO, sumando un total de 11 proyectos al portafolio. A la fecha del presente reporte no se ha realizada la venta parcial o total del portafolio.

Los fideicomisos de los proyectos dados de baja serán utilizados para las futuras inversiones aprobadas, como lo es en el FI 4342 que pasa de APOLO a INDUSTRIAL TEPEJI.

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

Dentro de las 11 propiedades que se quedan en el Fideicomiso se encuentran 8 proyectos en diferentes etapas de desarrollo y 3 en operación. Por su parte, las propiedades en desarrollo se encuentran avanzando sin retraso alguno.

	Dic 20	Sep 20	Variación
FIDEICOMISO FORTMCK 18-01 TIZAYUCA	\$ 131,414,000.00	\$ 123,614,000.00	\$ 7,800,000.00
FIDEICOMISO FORTMCK 19-12 LOMAS VERDES	\$ 239,595,688.90	\$ 437,195,688.90	-\$197,600,000.00
FIDEICOMISO FORTMCK 18-05 HINN	\$ 26,410,080.00	\$ 24,610,080.00	\$ 1,800,000.00
ALMAR RESIDENCIAL (EL SALATE)	\$ 122,228,145.17	\$ 88,313,777.86	\$ 33,914,367.31
FIDECOIMISO FORTMCK 19-14 PLAZA AC LA PAZ SUR	\$ 116,742,811.00	\$ 126,392,739.00	-\$ 9,649,928.00
FIDEICOMISO FORTMCK 19-13 TECOMAN	\$ 104,425,192.00	\$ 104,425,192.00	\$ -
FIDEICOMISO FORTMCK 19-16 PERLA	\$ 145,554,589.10	\$ 138,913,571.10	\$ 6,641,018.00
FIDEICOMISO FORTMCK 18-08 CINE APOLO	\$ 15,707,233.76	\$ 899,900.00	\$ 14,807,333.76
FIDEICOMISO FORTMCK 19-17 INSURGENTES	\$ 250,000.00	\$ 49,250,000.00	-\$ 49,000,000.00
FIDEICOMISO FORTMCK 20-20 CITITOWER	\$ 94,511,216.84	\$ 209,825,937.30	-\$115,314,720.46
FIDEICOMISO FORTMCK 19-18 TROPICANA	\$ 101,367,262.94	\$ 96,527,262.94	\$ 4,840,000.00
FIDEICOMISO FORTMCK 20-21 URBANIA	\$ 1,064,857.66	\$ 1,034,183.79	\$ 30,673.87
FIDEICOMISO FORTMCK 20-19 POLANCO	\$ 1,413,297.47	\$ 946,005.80	\$ 467,291.67
TOTAL	\$1,100,684,374.84	\$1,401,948,338.69	-\$301,263,963.85

Estado de Los activos por grado o nivel de cumplimiento

Fideicomiso	Proyecto	Grupo
FORTM CKD FI 3839 AC TIZAYUCA	Tizayuca, Hidalgo	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4341 L. VERDES	Naucalpan, Edo. De México	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4093 PLAZA AC LA PAZ SUR	La Paz, B.C.S	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4092 AC TECOMAN	Tecomán, Colima	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4095 HPERLA	La Paz, B.C.S.	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4094 HDENEGOCIOS	La Paz, B.C.S.	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4342 INDUSTRIAL TEPEJO	Tepeji, Hidalgo	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4096 INSURGENTES	Ciudad de México	Activo Vigente
1802 fraccionamiento Residencial La Paz	La Paz, B.C.S.	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4462 HTROPICANA	San José del Cabo, B.C.S.	Activo Vigente
FORTM CKD FI 4495 CT PLAZA	Guadalajara, Jalisco	Activo Vigente

Garantías de Los activos.

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

Cargas y Limitaciones.

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

Desempeño de Los valores.

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

Contratos y acuerdos.

Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3518

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

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

Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus causahabientes y cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones como representante común.
----------------------	---

Objeto del Fideicomiso

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

- (i) Realizar Inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México;
- (ii) Distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso;
- (iii) Realizar Distribuciones; y
- (iv) Realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del presente Contrato o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Comité Técnico, el Representante Común y aquellas personas autorizadas para instruir al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Anexo "F" del presente Contrato) le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente Contrato.

En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- a. Ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso;
- b. Establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el presente Contrato y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el presente Contrato;
- c. Presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar todos aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados en el Registro Nacional de Valores ("RNV") (incluyendo la celebración del Contrato de Colocación), con el fin de llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados, así como llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados al amparo del Programa de conformidad con los términos del presente Contrato, previa instrucción del Administrador;
- d. Presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la Bolsa de Valores;
- e. Presentar y llevar a cabo aquellos actos y gestiones así como celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias convenientes para mantener el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la Bolsa de Valores, así como actualizar la inscripción de dichos Certificados en el RNV cuando corresponda;
- f. Mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso;
- g. Celebrar, firmar y depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir el Título de Certificados en los términos establecidos en el presente Contrato;
- h. Realizar Inversiones directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión; y otorgar préstamos a los Vehículos de Inversión.
- i. Llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de Certificados al amparo del Programa; y llevar a cabo Llamadas de Capital;
- j. Mantener, con la información y asistencia del Administrador, un registro de los Montos de las Emisiones Iniciales y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso, identificando los montos aportados por cada Tenedor;
- k. Llevar a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso;

- l. Contratar al Auditor Externo;
- m. Contratar y, en su caso, sustituir al Valuador Independiente y al Proveedor de Precios;
- n. Pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde baste y éste alcance, todas las obligaciones;
- o. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso;
- p. Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;
- q. Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;
- r. Abrir, mantener y en su caso cancelar, una o más cuentas o contratos denominadas en Pesos o Dólares, según se requiera, a nombre del Fideicomiso;
- s. Llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares;
- t. Con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgar en favor de las personas que el Administrador designe e instruya al Fiduciario por escrito, un poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, a efecto de ser ejercido conjunta o separadamente;
- u. Celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, otorgar los poderes que se establecen en el Contrato de Administración y revocarlos, cuando proceda;
- v. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Administrador;
- w. Otorgar y revocar los poderes que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que le instruyan el Administrador y/o el Representante Común;
- x. Celebrar un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto;
- y. Celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés;
- z. Solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión;
- aa. Llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XI del presente Contrato;
- bb. Contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso sustituir al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;
- cc. Contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso, sustituir a los Asesores Independientes de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en los términos del presente Contrato;
- dd. Con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, celebrar con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, los contratos de prestación de servicios a que se refiere la Cláusula 12.1 de este Contrato, conforme a los términos y condiciones ahí establecidos;
- ee. Con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;
- ff. De conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar el contrato de colocación con el Intermediario Colocador en la medida que sea necesario para llevar a cabo las Emisiones de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato;
- gg. Llevar a cabo una reapertura o aumentar el Monto Máximo de la Emisión, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el presente Contrato;
- hh. Realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el presente Contrato (y a cualquier modificación al mismo) surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción de este Contrato en el RUG conforme a lo establecido en la Cláusula 17.7 del presente Contrato;
- ii. Contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a especialistas que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones a las que se refiere la Cláusula 4.3 del presente Contrato de Fideicomiso;
- jj. Verificar, a través del tercero que se contrate al afecto y/o con la información que

- proporcione el Fideicomitente y el Administrador contra los estados de cuenta que emita el Fiduciario, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- kk. Cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE a través del Comité Técnico y los delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente, de conformidad con lo previsto en dichas disposiciones;
- ll. En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable, en cada caso, según lo instruya el Administrador o cualquier otra Persona facultada para ello, de conformidad con los términos de este Contrato;
- mm. En la Fecha de Emisión Inicial, pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto en el presente Contrato, los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas) que se hayan generado a dicha Fecha de la Emisión Inicial de conformidad con un memorándum de flujos (flow of funds memorandum), a ser celebrado entre el Fiduciario, el Administrador y el Intermediario Colocador;
- nn. Llevar a cabo la inscripción de los Certificados en el RNV, llevar a cabo la Emisión Inicial y la oferta pública restringida de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial;
- oo. Una vez concluida la vigencia del Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades que, en su caso, sean pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles, así como cualquier otra obligación adquirida por el Fideicomiso, el Fiduciario distribuya los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y lo dé por extinguido.

Contrato de Administración

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

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

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

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

1. Identificar, investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Inversiones que a través de los Vehículos de Inversión efectúe el Fiduciario;
2. Investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Desinversiones;
3. Llevar a cabo todos los actos y gestiones, que estén dentro de su control, a efecto de que se negocien y celebren las Inversiones y Desinversiones correspondientes conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
4. Respecto de cualquier Inversión que realice o tenga la intención de realizar, asesorarse de expertos y tomar las medidas a su alcance para que la Inversión de que se trate se realice conforme a lo

dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, incluyendo disposiciones de carácter fiscal, de seguridad social, laboral y ambiental;

5. Prestar toda clase de servicios de gestoría, directamente o a través de terceros, que sean necesarios para la realización por parte del Fideicomiso de Inversiones y Desinversiones, incluyendo la obtención de permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones ante las autoridades federales o locales competentes que sean necesarios para la realización de las Inversiones o de las Desinversiones;
6. Junto con el Contador del Fideicomiso, llevar a cabo la presentación de las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable y dar cumplimiento a las obligaciones fiscales establecidas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar los pronunciamientos en materia fiscal y tributaria vigentes;
7. De así solicitarlo el Fiduciario, asistir al Fiduciario con la preparación, presentación y negociación de cualesquier reportes y solicitudes de autorizaciones requeridos por cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo la CNBV y la Bolsa de Valores;
8. Proporcionar servicios de administración de las Inversiones, y llevar a cabo los demás actos necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; y
9. En general, llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionadas con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, que sean necesarias para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso.

Además de cumplir con los siguientes deberes:

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

A la fecha, 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.

- 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. Madison Intelligence México, S. de R.L. de C.V. (Soporte de Inteligencia): \$185,688 pesos + IVA de iguala mensual.
- f. Fortem Capital I, S.C. (Administrador del Fideicomiso): Comisión por Administración durante el Periodo de Inversión de 1.6% + IVA sobre el monto de la emisión FORTMCK-18 y 1.6% + IVA después del Periodo de Inversión hasta la fecha de vencimiento.
- g. Bolsa Institucional de Valores, SA de CV (Cuota de Mantenimiento): \$130,000 pesos + IVA anual.
- h. Honorarios de Miembros Independientes de Comité

**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 inversiones que adquiera y/o suscriba el Fideicomiso de tiempo en tiempo.

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

Al 31 de diciembre del 2020 ya se han realizado 14 inversiones de las cuales el estatus es el siguiente:

- 1) Proyecto F3839 - En el Estado de Hidalgo en la Cd. de Tizayuca, el proyecto se encuentra en una etapa de desarrollo al 97%.
- 2) Proyecto 1802 - En el Estado de Baja California Sur, en la Cd. de La Paz, el proyecto se encuentra en una etapa de desarrollo al 44%.
- 3) Proyecto F4094 - En el Estado de Baja California Sur, en la Cd. de La Paz, el proyecto se encuentra en definición.
- 4) Proyecto F4092 - En el Estado de Colima en la Cd. de Tecomán, el proyecto se encuentra en una etapa de desarrollo al 65%.
- 5) Proyecto F4093 - En el Estado de Baja California Sur, en la Cd. de La Paz, esta plaza se encuentra en operación, adicionalmente se encuentra en desarrollo un proyecto inmobiliario en un predio aledaño a un 43%.
- 6) Proyecto F4095 - Hotel Perla, en el Estado de Baja California Sur, en la ciudad de La Paz, el hotel de 110 habitaciones fue adquirido el 07 de noviembre del 2019, y a partir de esa fecha se tiene el control de la operación del hotel.
- 7) Proyecto F4341 - En el Estado de México, municipio de Naucalpan, en donde a la en su momento fecha se realizó la compra de la propiedad y se encuentra en trámites para su desarrollo.
- 8) Proyecto F4462 - Hotel Tropicana Inn, en el Estado de Baja California Sur, en San José del Cabo, Los Cabos, se tomó el control de la operación del hotel el 14 de febrero de 2020, y el 29 de septiembre de 2020 se llevó a cabo la compra de un terreno aledaño al hotel, para desarrollo del mismo proyecto.
- 9) Proyecto F4495 - Se adquirió el centro comercial en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, y se encuentra en operación.
- 10) Proyecto F4096 - En la Ciudad de México, en diciembre de 2019 se celebró contrato privado de compra venta por lo cual se realizó un depósito de garantía sujeto a la formalización de la operación, el depósito en garantía fue devuelto en diciembre de 2020 y se firmó convenio de terminación.
- 11) Proyecto F4496 - El proyecto fue autorizado, se realizaron gastos menores, sin embargo, fue dado de baja del Pipeline.
- 12) Proyecto F4494 - El proyecto fue autorizado, se realizaron gastos menores, sin embargo, fue dado de baja del Pipeline.
- 13) Proyecto F4342 - Industrial Tepeji. En el estado de Hidalgo, en el municipio de Tepeji del Río, se firma contrato de promesa de compraventa para los polígonos denominados Tepeji 2,3 y 4. Así como la firma de contrato de arrendamiento entre el propietario del polígono denominado Tepeji 1 y el FI 4342, para acreditar el interés jurídico para avanzar con la gestión de permisos y autorizaciones para el desarrollo del proyecto.

El Fideicomiso no cuenta con desinversiones.

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

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

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

Quantit nace en el 2011 con el objetivo de proveer soluciones de valuación independiente, asesoría financiera y análisis de riesgos a empresas, proyectos, Certificados de Capital de Desarrollo, Certificados de Proyectos de Inversión e instrumentos financieros en general, desarrollando soluciones financieras a la medida de sus clientes.

Es importante mencionar que Quantit pertenece a un grupo llamado Central de Corretajes (CENCOR), el cual tiene varias empresas en el sector financiero, las cuales son Enlace, MEI, BIVA y PiP. Quantit tiene como holding a PiP Latam, por lo que Quantit además de realizar valuaciones en México, también tiene presencia en Colombia, Panamá, Perú y Costa Rica.

Experiencia con FORTMCK18

Quantit ha trabajado con Fortem desde el inicio de FORTEMCK (04/10/2018). A la fecha, Quantit se encuentra valuando las inversiones trimestralmente, de las cuales dos se valúan por la técnica de Flujos de Caja Descontados y el resto por la técnica de Costos.

Equipo Quantit

Alfredo Font

Alfredo cuenta con más de 25 años, iniciando su carrera en Nacional Financiera, posteriormente estuvo en la Secretaria de Comercio y Fomento Industrial donde se desempeñó como asesor económico del secretario. Gran parte de su carrera la desarrolló en Banamex - Citigroup, donde tuvo a su cargo áreas como Director of Structuring and Derivatives y Director of Risk Treasury.

Alfredo actualmente es director general de PiP Latam, grupo de empresas, entre las que está Quantit. Cuenta con un Doctorado y Maestría en Análisis Económico de la Universidad Autónoma de Barcelona y Licenciado en Matemáticas Aplicadas del ITAM.

Andrés Urquiza

Andrés cuenta con más de 8 años en el sector financiero. Empezando su carrera en Inbursa en el área de análisis de crédito. Posteriormente trabajo en la empresa Enlace Int, la cual es se dedicada a la correduría interbancaria en mercados OTC.

Andrés estudio Administración de Empresas en la universidad Anáhuac Norte y se encuentra cursando una maestría de Administración por el ITAM.

Miguel Revilla

Miguel es actuario por la UNAM y cuenta con una maestría de Administración por el ITAM. Desde el 2011 es director de valuación en Quantit. Cuenta una extensa trayectoria laboral, ha trabajado en diferentes instituciones como gerente general de Primer Recurso S.A. de C.V. SOFOM, socio director de soluciones Financiera Integrales y director regional de banca empresarial para Banco Azteca, entre otros.

Miguel cuenta con 25 años de experiencia en administración de riesgo crediticio, proceso de crédito y análisis e interpretación de estados financieros. El Sr. Revilla cuenta con una Certificación de Crédito y Riesgo de Crédito por parte de Bank of America. Asimismo, imparte clases y cursos relacionados a Certificados de Capital de Desarrollo, Certificados de Proyectos de Inversión y Fibras. Participó en el desarrollo del curso para la Certificación de Valuación de Activos Alternativos para los Fondos de Pensiones y la CONSAR por medio de Riskmathics.

Natalia Couttolenc

Natalia estudió Economía en el CEU San Pablo (Madrid) y la carrera de Finanzas en la Universidad Iberoamericana. Cuenta con el AMIB Figura 3 Asesores en Inversiones, así como el curso " Financial Modeling & Corporate Valuation" de Training the Street y trabaja en Quantit desde enero 2019.

Eduardo Rincón Gallardo

Eduardo Rincón Gallardo Maldonado estudió la carrera de Administración y Finanzas en la Universidad Panamericana en los años 2014-2017. Durante esos años hizo dos summer interns, uno en el departamento de análisis de Grupo Bursátil Mexicano y otro en Grupo Bolsa Mexicana de Valores. Desde el 2018, el Sr. Rincón Gallardo se desempeña como Analista Senior de Valuación en Quantit. Eduardo se certificó en julio de 2020 como "Financial Modeling Valuation Analyst" por el Corporate Finance Institute. Actualmente, se encuentra en el proceso para completar la Certificación denominada "Real Estate Finance and Investments" de Linneman Associates. Asimismo, se está preparando para ser CFA por lo que actualmente es candidato del CFA II 2021.

Ana Cecilia López

Estudió la carrera de Finanzas en la Universidad Iberoamericana, realizó un curso de mercados financieros, análisis bursátil y gestión de carteras en el IEB (Madrid), trabajó en el área administrativa de Protec Internacional Seguros y Fianzas y actualmente trabaja en Quantit desde julio 2017.

Stefany Gámez

Economista de la Universidad Industrial de Santander (UIS) y especialista en Mercado de Capitales de la Universidad Javeriana. Cuenta con 7 años de experiencia en el sector financiero, trabajó en el Autorregulador del Mercado de Valores y la Cámara de Riesgo Central de Contraparte, actualmente es la Gerente Comercial de PIP Colombia, siendo la encargada de todo el relacionamiento con los clientes.

En total, entre los equipos de México y Colombia, Quantit cuenta con una experiencia acumulada de más de 100 años.

Comité de Valuación

El Comité de Valuación en Quantit es el encargado de revisar las metodologías y modelos utilizados para valorar las inversiones de los instrumentos llamados CKDs, Cerpis y Fondos de Capital Privado. Busca que los criterios utilizados en las metodologías obedezcan las Normas Internacionales de Valuación y que reflejen un valor razonable en todo momento.

Las facultades del Comité de Valuación son las siguientes:

- Establecer, validar y modificar las fuentes y procedimientos de obtención de información
- Aprobar y validar cambios a los Manuales de Valuación, metodologías, políticas y procedimientos de valuación
- Aprobar y validar de forma trimestral los valores razonables de las inversiones en activos alternativos.

Políticas y Estándares de Valuación

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

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

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

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

Las IFRS (NIIF) clasifican los tres niveles para medir el valor razonable de la siguiente manera:

Nivel 1. Para activos idénticos cotizados en mercados activos, la inversión debe valuarse utilizando precios de mercado (sin ajustar) de inversiones idénticas.

Nivel 2. Para activos similares cotizados en mercados activos, la inversión debe valuarse utilizando precios de mercado para inversiones similares.

Nivel 2.1. Para activos idénticos o similares cotizados en mercados no-activos (ilíquidos), la inversión debe valuarse utilizando el último precio pactado en el mercado ilíquido.

Nivel 3. Para activos que no cuentan con información o datos disponibles, las inversiones deben valuarse utilizando cualquier información de mercado disponible.

Principios:

En ausencia de un mercado activo y datos observables, los estándares IVSC, GIPS, ILPA e IPEV, establecieron un código de conducta y una serie de principios con el fin de garantizar la sostenibilidad de la industria.

Principio 1: El valor razonable de cada inversión debe ser valuado en cada fecha de medición establecida. Quantit aplica una medición trimestral a las inversiones ya que se basa en los estándares IPEV, IVSC e ILPA que así lo establecen.

Principio 2: El valuador debe aplicar técnicas apropiadas según la naturaleza, hechos y circunstancias de las inversiones. De igual forma debe procurar utilizar datos actuales de mercado de manera razonable y en combinación con los supuestos que harían otros participantes del mercado.

Quantit en todas las ocasiones revela la metodología utilizada para valuar las inversiones, al igual que cualquier cambio en la metodología de valuación. Asimismo, incorpora las siguientes consideraciones al proceso de valuación:

- ? Calidad y Fiabilidad de los datos utilizados en cada metodología
- ? Comparabilidad de los datos de la empresa o de la transacción
- ? Etapa de desarrollo de la empresa
- ? Consideraciones adicionales únicas para la empresa

Principio 3: Determinar el valor razonable de una inversión de capital privado, como el precio que un participante de mercado estaría dispuesto a pagar bajo el supuesto de una venta total del activo.

Quantit determina el valor razonable de cualquier inversión utilizando los siguientes procedimientos:

1. Determina el valor razonable de la empresa utilizando alguna de las metodologías de valuación.
2. Ajusta el valor de la empresa por factores que un participante de mercado consideraría como, excedente de caja, activos no operativos, contingencias, etc.
3. Deduce deuda de primer nivel o toda aquella que en el evento de liquidación tuvo prelación sobre los socios, tomando en cuenta cualquier evento diluyente.
4. Prorratea el valor de la empresa entre los instrumentos financieros que integran el patrimonio de la empresa.
5. Asigna los montos de acuerdo con la participación del Fondo en cada instrumento financiero, representando su valor razonable.

Principio 4: Debido a la incertidumbre inherente en la estimación del valor razonable para las inversiones de capital privado, el valuador independiente debe aplicar el buen juicio al momento de realizar las estimaciones necesarias al realizar el ejercicio de valuación.

Quantit aplica un buen juicio, consensuando con el cliente todas las variables inherentes a la metodología de valuación, con la finalidad de llegar a un valor razonable justo.

Quantit mantiene una política de rotación de tres años sobre las personas físicas responsables de la valuación.

De acuerdo con el reporte de valuación al 31 de diciembre de 2020 por el Valuador Independiente, se indica la siguiente valuación:

VALUACIÓN al 31.12.2020

Aportación Inicial	\$416,000
Gastos de Emisión Iniciales	(\$37,850)
Primera Llamada de Capital	\$350,000
Ampliación de la Emisión	\$242,760
Segunda Llamada de Capital	\$270,000
Gastos de Emisión Primera Llamada de Capital & Ampliación	(\$676)
Gastos de Emisión Segunda Llamada	(\$808)
Actividades de Inversión	(\$1,100,026)
Resultados Acumulados del 2018	(\$3,301)
Resultados Acumulados del 2019	(\$39,076)
Cambios en Valor Razonable 2019	\$22,327
Saldo Inicial	(\$119,348)
Gastos de Administración	(\$57,653)
Productos Financieros	\$15,987
Gastos Financieros	(\$38,926)
Otros Productos	\$4,593
Otros Gastos	(\$4,633.13)
Subtotal	(\$80,631)

Saldo Final al 31-12-2020	\$38,717
Monto Invertido en las Inversiones Inmobiliarias	\$1,100,026
Cambios en Valor Razonable	(\$3,784)
Valor Razonable de las Inversiones al 31-12-2020	\$1,096,243
Patrimonio del Fideicomiso	\$1,134,960
Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	25,206
Valor Final de los Certificados	\$45.026828
Valor Final de los Certificados Capitalizando Gastos de Emisión²	\$45.395279

1 Cifras en miles de pesos.

2 Los gastos de emisión iniciales se capitalizaron a 3 años.

Con información del reporte del Valuador Independiente, se reflejan la metodología de valuación, así como la inversión realizada y el valor razonable de las inversiones.

Inversiones	Fideicomiso	Metodología de Valuación	Inversión Realizada al 31-Dic.-20	Valor Razonable de las Inversiones al 31-Dic-20
Proyecto 1	F3839	Costos	\$131,414,000	\$131,414,000
Proyecto 2	F4341	Costos	\$239,595,689	\$239,595,689
Proyecto 3	F4093	Ingresos	\$120,104,230	\$116,742,811
Proyecto 4	F4092	Costos	\$104,425,192	\$104,425,192
Proyecto 5	F4095	Ingresos	\$145,976,966	\$145,554,589
Proyecto 6	F4094	Costos	\$26,410,080	\$26,410,080
Proyecto 7	1802	Costos	\$117,786,696	\$117,786,696
Proyecto 8	F4342	Costos	\$15,707,234	\$15,707,234
Proyecto 9	F4096	Costos	\$250,000	\$250,000
Proyecto 10	F4495	Costos	\$94,511,217	\$94,511,217
Proyecto 11	F4462	Costos	\$101,367,263	\$101,367,263
Proyecto 12	N/A	Costos	\$1,064,858	\$1,064,858
Proyecto 13	F4494	Costos	\$1,413,297	\$1,413,297
Total (MXN)			\$1,100,026,722	\$1,096,242,926

Valuación de los proyectos inmobiliarios: El avalúo de las inversiones será realizado por el valuador independiente por lo menos una vez al año al final de cada ejercicio fiscal y/o cuando haya un cambio relevante en el cambio de la estructura del patrimonio del fideicomiso. En el entendido que el comité técnico podrá con la aprobación de la mayoría de los miembros independientes instruir al fiduciario para que contrate a un valuador independiente distinto para que lleve a cabo un avalúo adicional de las inversiones.

Las valuaciones por parte del valuador independiente se llevarán a cabo de conformidad con las prácticas de valuación generalmente aceptadas, empleando metodologías conforma a estándares internacionales para la valuación de capital privado y de riesgo, o según se trate, con esquemas comunes de descuentos de flujos a valor presente.

Se realiza una reunión trimestral con Quantit donde nos muestran el proceso de valuación basado en lo anteriormente expuesto y apegado a los estándares de reconocido prestigio internacional.

No aplica ninguna política de rotación en la contratación de los servicios de valuación.

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 diciembre del 2020, no existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

ACTA DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 18", POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, CELEBRADA EL 17 DE DICIEMBRE DE 2020.

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del día 17 de diciembre de 2020, en el domicilio ubicado en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, colonia Juárez, demarcación territorial Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, mismo que corresponde a las oficinas de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, institución que actúa como representante común (el "Representante Común") de los tenedores (los "Tenedores") de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "FORTMCK 18" (los "Certificados"), emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario") al amparo del Contrato de fideicomiso irrevocable número 3518 de fecha 3 de octubre de 2018 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso"), en el que Fortem Capital I, S.C., actúa como fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador (el "Administrador"), se reunieron las personas que se indican en las listas de asistencia que debidamente firmadas se agregan a la presente acta como **Anexo I**, con el objeto de celebrar una asamblea de Tenedores (la "Asamblea"), a la cual fueron previamente convocados mediante convocatoria publicada el 4 de diciembre de 2020 en el Sistema de Divulgación de Información de Valores (a cargo de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.) denominado "DIV" y en el periódico "El Economista", de conformidad con la cláusula 4.1, inciso (a), sub inciso (vi) del Contrato de Fideicomiso y con el título que ampara la emisión los Certificados (el "Título"), así como en el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Los términos utilizados con mayúscula inicial distintos a nombres propios o vocablos de inicios de oración que no sean definidos en la presente acta tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso y/o en el Título

Presidió la Asamblea el Representante Común de los Tenedores (el "Presidente"), representado por el
28 de 98

licenciado José Luis Urrea Saucedo y, por designación del Presidente, actuó como secretario de la misma el licenciado César David Hernández Sánchez (el "**Secretario**"), quien se encontraba presente como invitado del Representante Común. Asimismo, se contó con la participación vía remota a través de medios digitales de los señores Miguel Sánchez Navarro Madero y Yusef Atiyeh Navarro, por parte del Administrador; los licenciados Mauricio Basila Lago, Fernando Serrallonga y Karime Jassen Avellaneda por parte del despacho Basila Abogados, S.C., como asesor legal del Administrador; los licenciados Jesus Landero Martinez, Zenyese Najera Garcia, Sheyla Garcia Guerra por parte del Fiduciario en su calidad de invitado; así como del licenciado Lothar Milen Nájera Hanssen y con la presencia en el recinto donde se tiene lugar la Asamblea del señor Martín Espinosa Zaldivar por parte del Administrador y de la licenciada María Magdalena Valdez Vargas, como invitados del Representante Común.

El Presidente designó como escrutadores a los licenciados César David Hernández Sánchez y María Magdalena Valdez Vargas (los "**Escrutadores**"), quienes después de aceptar su cargo y de examinar las constancias entregadas por los asistentes y demás documentos exhibidos por los mismos para acreditar su personalidad y derecho de asistencia a la Asamblea, hicieron constar que se encontraban debidamente representados en la Asamblea **25'206,310 (veinticinco millones doscientos seis mil trescientos diez) Certificados**, los cuales representan la totalidad de los Certificados que se encuentran actualmente en circulación, es decir, el **100% (cien por ciento)**.

Acto seguido, el Presidente manifestó que de la lista de asistencia y de la certificación de los Escrutadores, se desprende la existencia del *quorum* necesario para la instalación y celebración de la Asamblea, de conformidad con lo previsto en la cláusula 4.1, inciso (c), del Contrato de Fideicomiso y el Título.

En virtud de lo anterior, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y, en consecuencia, válidos los acuerdos que en la misma se adopten, con lo cual estuvieron de acuerdo todos los presentes. Asimismo, se sometió a consideración de la Asamblea, la participación vía remota de los invitados tanto del Administrador, el Fiduciario, los Tenedores y el Representante Común con lo cual estuvieron de acuerdo todos los presentes.

A solicitud del Presidente, el Secretario procedió a dar lectura al orden del día de la Asamblea incluido en la publicación de la convocatoria correspondiente y que a la letra dice:

ORDEN DEL DIA

- I.Designación, remoción y/o ratificación de los miembros propietarios y/o sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, por parte de los Tenedores que tenga derecho a hacerlo, de conformidad con la cláusula 4.2, inciso a, numeral (ii) y demás aplicables del Fideicomiso y; en su caso, la calificación de su independencia de los miembros del Comité Técnico que, en su caso, sean designados con el carácter de Miembros Independientes del Comité Técnico y, cumplan con los requisitos establecidos en el Fideicomiso para ser considerados como Personas Independientes. Acciones y resoluciones al respecto.**
- II.Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación respecto a una Inversión la cual no cumple con los Lineamientos de Inversión, en términos de la cláusula 4.1, inciso b, numeral x y demás aplicables, del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.**
- III.Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas por la Asamblea.**

Una vez aprobado por unanimidad de los presentes el orden del día transcrito con anterioridad, el Presidente recordó a los presentes que en términos de lo establecido en la Cláusula 4.1, inciso (d), los Tenedores que tengan un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán revelarlo y abstenerse de deliberar, estar presentes y votar respecto del punto en que tengan Conflicto de Interés y que los Certificados que, en su caso, hubieren sido adquiridos por Fortem Capital (o cualquiera de sus Afiliadas) y siempre y cuando y solo en la medida en que el Administrador (o

cualesquier otra Afiliada o subsidiaria de Fortem Capital) no haya sido removido como administrador del Fideicomiso, dichos Certificados no tendrán derecho de deliberar o votar respecto de cualquier punto del orden del día, por lo que el preguntó a los Tenedores si alguno de los presentes se encontraba en alguno de los supuestos antes mencionados, a lo que los Tenedores presentes manifestaron no encontrarse en alguno de dichos supuestos.

Derivado de lo anterior, se procedió al desahogo de los puntos del orden del día en los términos descritos a continuación:

1.Designación, remoción y/o ratificación de Los miembros propietarios y/o sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, por parte de Los Tenedores que tenga derecho a hacerlo, de conformidad con la cláusula 4.2, inciso a, numeral (ii) y demás aplicables del Fideicomiso y; en su caso, la calificación de su independencia de Los miembros del Comité Técnico que, en su caso, sean designados con el carácter de Miembros Independientes del Comité Técnico y, cumplan con Los requisitos establecidos en el Fideicomiso para ser considerados como Personas Independientes. Acciones y resoluciones al respecto.

En desahogo del primer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Martín Espinosa Zaldivar, quien en representación del Administrador y, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en donde tuvo lugar la Asamblea, así como a través de medios remotos para las personas que se encontraban participando por medios digitales, presentó las designaciones, remociones y ratificaciones de los miembros propietarios y los respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, que fueron informadas por parte de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representan más del 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación. Al respecto, en uso de la palabra, cada uno de los Tenedores confirmaron las designaciones proyectadas y manifestaron que dicha designación se realiza con el carácter de Miembros Independientes y en el orden de suplencia que se presenta a continuación:

Movimiento	Miembros Propietarios	Miembros Suplentes
Remoción	Hazael Castilla Sarky	Romina López Becerril
Designación	Miguel Luis Anaya Mora (Miembro Independiente)	Stefan Metzger Rodríguez Daniel Badillo Castro Yukio Carlos Gutiérrez Kumazawa
Remoción	Francisco Javier Martínez García	-
Designación	Juan Manuel Valle Pereña (Miembro Independiente)	Francisco Javier Martínez García Miguel Ángel Corona Gaspar
Designación	María Fernanda Godínez Nogeda (Miembro Independiente)	Manuel Alberto Vitoria González Juan Enrique Trueba Calleja

Tras ser conocidas las designaciones, remociones y ratificación de miembros del Comité Técnico por parte de los Tenedores, el Presidente indicó que, en caso de que la Asamblea califique la independencia de dichos miembros, el Comité Técnico del Fideicomiso quedaría integrado de acuerdo con el documento que se adjunta a la presente acta como **Anexo II**.

Siguiendo con el desahogo del primer punto del orden del día, el Presidente comentó, que es necesario

calificar la independencia de los miembros del Comité Técnico que fueron designados como Miembros Independientes, atendiendo a lo establecido en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, en el entendido que tal independencia se califica respecto del Fideicomitente, los Vehículos de Inversión y del Administrador o cualquier Parte Relacionada con dichas entidades. Para tales efectos, se propuso a la Asamblea, calificar la independencia de los Miembros Independientes que fueron designados con tal carácter y conforme a las manifestaciones realizadas por los Tenedores que los designaron, con relación a los miembros designados del Comité Técnico, de acuerdo con los requisitos establecidos en los artículos antes referidos, ante lo cual, los Tenedores manifestaron que los miembros designados no se encuentran en algún supuesto de los previstos en el artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV y, los demás Tenedores estuvieron conformes con el carácter de Miembros Independientes de aquellas personas designadas en tal carácter.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100% (cien por ciento) de los Certificados en circulación, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Se toma conocimiento de las designaciones de miembros propietarios y su respectivos suplentes del Comité Técnico por parte de los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, representan 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido que, dichas designaciones fueron realizadas con el carácter de miembro independientes y, adicionalmente, se califica y confirma su independencia, por cumplir con los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en la LMV para ser considerados Personas Independientes.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación respecto a una Inversión la cual no cumple con los Lineamientos de Inversión, en términos de la cláusula 4.1, inciso b, numeral x y demás aplicables, del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

Para el desahogo del segundo punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Miguel Sánchez Navarro Madero, quien en representación del Administrador y, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en donde tuvo lugar la Asamblea, así como a través de medios remotos para las personas que se encontraban participando por medios digitales, expuso a la Asamblea respecto a una Inversión que comprende la adquisición de varios inmuebles para la realización de un parque industrial, copia de dicha presentación se anexa a la presente acta como **Anexo III**.

Al respecto, explicó que la localización de los inmuebles está dentro del estado de Hidalgo, y que el proyecto de parque industrial comprende la adquisición de varios predios con una superficie total aproximada de 533,728 m² (quinientos treinta y tres mil setecientos veintiocho metros cuadrados) y con un área rentable de aproximadamente 205,885 m² (doscientos cinco mil ochocientos ochenta y cinco metros cuadrados).

Continuando en uso de la palabra, el señor Miguel Sánchez Navarro Madero, solicitó la aprobación de dicho proyecto, el cual contaría con una inversión por parte del fideicomiso de hasta \$530,000,000.00 (quinientos treinta millones de Pesos 00/100) misma que podrá tener una variación de hasta el 10% (diez por ciento) dicha variación previa autorización del Comité de Inversión y la contratación de créditos por una cantidad de hasta \$1,345,000,000.00 (un mil trescientos cuarenta y cinco millones de Pesos 00/100), e invertir en dicho proyecto, la utilidad de las rentas y venta obtenidas derivadas de dicha Inversión por un monto de hasta \$853,000,000.00 (ochocientos cincuenta y tres millones de Pesos 00/100) y, adicionalmente solicitó la autorización para que dicha Inversión no cumpla con los Lineamientos de Inversión establecido en el Contrato del Fideicomiso.

Al respecto uno de los Tenedores, que detenta 2,726,400 (dos millones setecientos veintiséis mil cuatrocientos) Certificados mismos que representa 10.82% (diez punto ochenta y dos por ciento) de los

referidos Certificados, manifestó que su sentido de voto para este punto es en contra.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 89.18% (ochenta y nueve punto dieciocho por ciento) de los Certificados en circulación, adoptó el siguiente acuerdo:

SEGUNDO. Se aprueba una Inversión que comprende la adquisición de varios inmuebles para la realización de un Parque Industrial con recursos del Fideicomiso por una cantidad de hasta \$530,000,000.00 (quinientos treinta millones de Pesos 00/100) misma que podrá tener una variación de hasta el 10% (diez por ciento) previa autorización del Comité de Inversión y la contratación de créditos por una cantidad de hasta \$1,345,000,000.00 (un mil trescientos cuarenta y cinco millones de Pesos 00/100), se aprueba también, invertir en el mismo proyecto, la utilidad de las rentas y venta obtenidas derivadas de dicha Inversión por un monto de hasta \$853,000,000.00 (ochocientos cincuenta y tres millones de Pesos 00/100) y, en consecuencia, se autoriza que dicha Inversión no cumpla con los Lineamientos de Inversión e instruye al Fiduciario llevar a cabo los actos necesarios y/o convenientes para llevar a cabo dicha Inversión. Lo anterior, en los términos que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea, en el entendido que, el Administrador podrá definir la estructura de la transacción que operativa, jurídica, financiera y fiscalmente sea la más eficiente de acuerdo con su análisis y de sus consultores, pero en todo caso en términos de lo establecido en el Contrato del Fideicomiso.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

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

En desahogo del tercer y último punto del orden del día, el Presidente sugirió a los presentes la designación de delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen los acuerdos adoptados por la presente Asamblea, así como para comparecer ante el fedatario público de su elección a protocolizar total o parcialmente la presente acta, en caso de ser conveniente o necesario.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100% (cien por ciento) de los Certificados en circulación, adoptó el siguiente acuerdo:

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

No habiendo otro asunto que tratar en el orden del día se dio por terminada la Asamblea siendo las 11:34 horas, levantándose la presente acta, la cual fue leída, aprobada y firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

Se hace constar que durante el tiempo en que se desarrolló la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminación, estuvieron presentes todos y cada uno de los Tenedores que intervinieron en ella, reuniéndose en todo momento el *quorum* de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

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 auditoría.

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:

Clave de cotización: FORTMCK

Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2020-12-31

Periodo cubierto por los estados financieros: 01/01/2020 - 31/12/2020

Descripción de la moneda de presentación: MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:

Estados financieros del fideicomiso consolidado: No

Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante: Fortem Capital

Número de Fideicomiso: 3518

Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto: Si

Número de Trimestre: 4D

Requiere Presentar Anexo AA: Si

Fecha de opinión sobre los estados financieros: 01-ENERO-2020 AL 31-DICIEMBRE-2020

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.

Nombre de proveedor de servicios de auditoría externa [bloque de texto]

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 auditoría.

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

Miguel Ángel del Barrio Burgos

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, y por los periodos comprendidos del 3 de octubre de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018 y del 01 de enero del 2019 al 31 de diciembre del mismo año de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	79,889,000	351,864,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	10,638,000	3,034,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	0	0
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	90,527,000	354,898,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	90,527,000	354,898,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	451,611,000	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	1,100,684,000	913,688,000
Inversiones en fondos privados	7,199,000	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	1,559,494,000	913,688,000
Total de activos	1,650,021,000	1,268,586,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	980,000	9,260,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
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	980,000	9,260,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	980,000	9,260,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	509,676,000	309,143,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
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	509,676,000	309,143,000
Total pasivos	510,656,000	318,403,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	1,139,365,000	950,183,000
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	1,139,365,000	950,183,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	1,139,365,000	950,183,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	1,650,021,000	1,268,586,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,701,000	22,344,000	0	22,327,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	1,701,000	22,344,000	0	22,327,000
Gastos de administración y mantenimiento	54,055,000	55,818,000	14,379,000	23,695,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	6,000	0	5,000
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(52,354,000)	(33,480,000)	(14,379,000)	(1,373,000)
Ingresos financieros	18,879,000	20,277,000	4,662,000	3,496,000
Gastos financieros	47,343,000	4,222,000	11,889,000	3,493,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(80,818,000)	(17,425,000)	(21,606,000)	(1,370,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(80,818,000)	(17,425,000)	(21,606,000)	(1,370,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(80,818,000)	(17,425,000)	(21,606,000)	(1,370,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(80,818,000)	(17,425,000)	(21,606,000)	(1,370,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	(80,818,000)	(17,425,000)	(21,606,000)	(1,370,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(80,818,000)	(17,425,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	26,087,000	(39,441,000)
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	8,377,000	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	(7,604,000)	(1,806,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	(8,280,000)	8,638,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Disminución (incremento) derechos de cobro	0	0
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	0	0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	18,580,000	(32,609,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(62,238,000)	(50,034,000)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(62,238,000)	(50,034,000)
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	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	202,572,000	891,361,000
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	451,611,000	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	11,339,000	20,184,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(642,844,000)	(871,177,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	270,000,000	592,760,000
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	200,533,000	309,143,000
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Intereses pagados	37,426,000	3,070,000
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	433,107,000	898,833,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(271,975,000)	(22,378,000)
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	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(271,975,000)	(22,378,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	351,864,000	374,242,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	79,889,000	351,864,000

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

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	950,183,000	0	0	0	950,183,000	0	950,183,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	(80,818,000)	0	0	0	(80,818,000)	0	(80,818,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	(80,818,000)	0	0	0	(80,818,000)	0	(80,818,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	270,000,000	0	0	0	270,000,000	0	270,000,000
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	189,182,000	0	0	0	189,182,000	0	189,182,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	1,139,365,000	0	0	0	1,139,365,000	0	1,139,365,000

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

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	374,849,000	0	0	0	374,849,000	0	374,849,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	(17,425,000)	0	0	0	(17,425,000)	0	(17,425,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	(17,425,000)	0	0	0	(17,425,000)	0	(17,425,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	592,759,000	0	0	0	592,759,000	0	592,759,000
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	575,334,000	0	0	0	575,334,000	0	575,334,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	950,183,000	0	0	0	950,183,000	0	950,183,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
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	56,345,000	325,669,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	23,544,000	26,195,000
Total equivalentes de efectivo	79,889,000	351,864,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	79,889,000	351,864,000
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	5,494,000	3,034,000
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	5,494,000	3,034,000
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	5,144,000	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	10,638,000	3,034,000
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
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	451,611,000	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	451,611,000	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	1,100,684,000	913,688,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	1,100,684,000	913,688,000
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	980,000	9,260,000
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	980,000	9,260,000
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	509,676,000	309,143,000
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	509,676,000	309,143,000
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	1,650,021,000	1,268,586,000
Pasivos	510,656,000	318,403,000
Activos (pasivos) netos	1,139,365,000	950,183,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	90,527,000	354,898,000
Pasivos circulantes	980,000	9,260,000
Activos (pasivos) circulantes netos	89,547,000	345,638,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	1,701,000	0	0	0
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	0	22,327,000	0	22,327,000
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	17,000	0	0
Total de ingresos	1,701,000	22,344,000	0	22,327,000
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	3,668,000	0	3,668,000
Comisión por administración	47,133,000	38,882,000	12,459,000	9,928,000
Honorarios	5,072,000	10,031,000	1,395,000	7,242,000
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	726,000	535,000	0	156,000
Publicidad	31,000	0	15,000	0
Depreciación y amortización	465,000	0	90,000	0
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	628,000	2,702,000	420,000	2,701,000
Total de gastos de administración y mantenimiento	54,055,000	55,818,000	14,379,000	23,695,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	9,678,000	20,184,000	1,071,000	3,496,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	4,608,000	93,000	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	4,593,000	0	3,591,000	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	18,879,000	20,277,000	4,662,000	3,496,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	34,461,000	2,174,000	9,795,000	2,174,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	2,966,000	1,152,000	934,000	423,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	8,377,000	0	0	0
Otros gastos financieros	1,539,000	896,000	1,160,000	896,000
Total de gastos financieros	47,343,000	4,222,000	11,889,000	3,493,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

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.

Dado que algunos los proyectos se encuentran en etapa inicial de construcción y aún no tienen generación de ingresos, se utilizó el enfoque de costos. Bajo NIIF₁₃ (IFRS₁₃, por sus siglas en inglés). Para la valuación de los activos se ha utilizado el enfoque de costo, cuya valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor nuevo de reposición de las construcciones y el valor de mercado del terreno, descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia. Para otros proyectos se utilizó el enfoque de valor por flujos descontados.

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.

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.

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 a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados.

Inversiones en sociedades promovidas

A la fecha, el Fideicomiso 3518 tiene una inversión en Sociedades Promovidas, dicha inversiones clasificarán a FVTPL (“the fair value option”).

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.

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]

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 histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

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

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 o patrimonio

Los instrumentos emitidos por el Fideicomiso 3518 se clasifican 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 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 valuarán a valor razonable a través de resultados.

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 por intereses y comisiones bancarias de \$37.4 millones de pesos y Gastos de administración, emisión y otros por \$49.462 millones de pesos.

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]

No aplica

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.

La auditoría de los estados financieros anuales es de \$645 mil pesos más IVA.

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

Los estados financieros auditados fueron autorizados por el Comité Técnico el día 21 de marzo del 2021.

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 20 de noviembre del 2019 se firmó contrato de crédito revolvente sin garantías reales por \$450,000,000.00 (Cuatrocientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

El 21 de mayo del 2020 se firmó contrato de crédito revolvente sin garantías reales por \$15,000,000.00 (Quince millones de pesos 00/100 M.N.) con Arrendadora Actinver, S.A. de CV.

El 07 de septiembre del 2020 se firmó contrato de crédito revolvente sin garantías reales por \$45,000,000.00 (Cuarenta y cinco millones de pesos 00/100 M.N.) con Arrendadora Actinver, S.A. de C.V.

A la fecha se tiene un importe dispuesto de \$509.67 millones de pesos.

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 \$79.89 millones de pesos.

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

El saldo \$79.89 millones de pesos al 31 de diciembre del 2020, 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]

Fideicomiso Irrevocable No. 3518

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

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por el periodo comprendido del 3 de octubre de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018

(En pesos)

	2020	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
	\$		\$
Disminución en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	(80,818,08	\$ (17,424,986)	(41,151,20
Intereses a cargo	37,427,244	3,070,853	-
		(20,184,33	
Intereses a favor	(11,338,882)	7)	-
Ganancia no realizada en valuación de inversión en acciones	<u>8,377,130</u>	<u>6)</u>	<u>-</u>
	(46,352,59		(41,151,20
	3)	(56,866,066)	0)
(Aumento) disminución			
Impuestos por recuperar	(2,502,087)	(2,275,098)	(366,817)
Pagos anticipados	42,419	469,303	(861,546)
Cuentas por cobrar	(5,143,780)	-	-
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	(451,610,564)	-	-
Inversión en acciones en sociedades de proyecto a valor razonable con cambios en resultados	(202,572,424)	(891,360,862)	-
Disminución (aumento)			
Cuenta por pagar	<u>(8,280,015)</u>	<u>8,638,292</u>	<u>621,286</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	44) (716,419,0	31) <u>(941,394,4</u>	7) <u>(41,758,27</u>
Actividades de inversión:			
Intereses cobrados	<u>11,338,883</u>	<u>20,184,337</u>	<u>-</u>
	11,338,883	<u>20,184,337</u>	<u>-</u>
Actividades de financiamiento:			
Aportación inicial del Fideicomitente	-	-	1
Llamada de certificados bursátiles	269,999,748	349,999,802	-

Prestamos obtenidos	200,533,000	309,143,000	-
Aportación de certificados bursátiles adicionales	-	242,760,108	-
Intereses pagados	(37,427,244)	(3,070,853)	-
			<u>416,000,00</u>
Emisión inicial e certificados bursátiles	-	-	<u>0</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	4 433,105,50	7 898,832,05	1 416,000,00
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	(271,974,657)	(22,378,037)	374,241,724
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	<u>7 351,863,68</u>	<u>4 374,241,72</u>	<u>-</u>
		\$	\$
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>\$ 79,889,030</u>	<u>7 351,863,68</u>	<u>4 374,241,72</u>

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 cuenta con cuentas por cobrar de partes relacionadas.

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

El fideicomiso a la fecha cuenta con las siguientes operaciones: Tipo de Valor	Emisor	Serie	Monto
BONOS	M BONOS	220609	\$50,554,159.68
BONOS	BPAG28	231109	\$23,543,862.24
BONOS	BPAG28	231109	\$9.15
BONOS	BPA182	230309	\$5,790,998.95

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

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

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

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

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

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2020 es de \$79.89 millones de pesos.

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 realizó en el periodo dos operaciones con dólares registrándose al tipo de cambio vigente al momento. Derivado de estas operaciones se tuvo una (utilidad) pérdida cambiaría neta por (3.1) millones de pesos

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 Gastos por Intereses y comisiones bancarias de \$37.4 millones de pesos y Gastos de administración, emisión y otros por \$49.46 millones de pesos.

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 cambio en el Valor Razonable de las Inversiones a la fecha es de (\$8.37) millones de pesos.

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

El fideicomiso cuenta con inversiones en reportos de valores de renta fija.

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

Los gastos de operación están repartidos entre servicios administrativos, honorarios profesionales personas morales y honorarios personas físicas cuyo monto es de \$49.462 millones de pesos.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

El fideicomiso reporta un gasto por intereses y comisiones bancarias por \$37.4 millones de pesos.

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

El fideicomiso tiene ingresos por Intereses por \$11.34 millones de pesos. El fideicomiso tiene gastos por intereses y comisiones bancarias por \$37.4 millones de pesos.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

El fideicomiso tiene ingresos por Intereses por \$11.34 millones de pesos.

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]

No aplica

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, emisión y otros por \$49.46 millones de pesos.

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.

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 10 de diciembre del 2019 se contrató una póliza de Responsabilidad de Directores y Administradores, y a la fecha sigue vigente.

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 tiene gastos por intereses de \$37.4 millones de pesos.

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

Los ingresos por intereses son por \$11.34 millones de pesos.

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

Los ingresos por intereses son por \$11.34 millones de pesos, y gastos por intereses y comisiones bancarias de \$37.4 millones de pesos.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

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

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

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

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

El fideicomiso ha realizado diversas inversiones inmobiliarias que están dentro de sus fines del fideicomiso.

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

El fideicomiso registra las inversiones inicialmente a costo y son ajustadas posteriormente por los cambios reportados por el Valuador Independiente.

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

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

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

Al 31 de diciembre del 2020, el patrimonio del Fideicomiso mostrado en el estado de situación financiera se integra por la aportación inicial, así como los derechos fideicomisarios y participaciones de capital en los Vehículos de Inversión en los que se han realizado las inversiones, 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 20 de noviembre del 2019 se firmó contrato de crédito revolvente sin garantías reales por \$450,000,000.00 (Cuatrocientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

El 21 de mayo del 2020 se firmó contrato de crédito revolvente sin garantías reales por \$15,000,000.00 (Quince millones de pesos 00/100 M.N.) con Arrendadora Actinver, S.A. de CV.

El 07 de septiembre del 2020 se firmó contrato de crédito revolvente sin garantías reales por \$45,000,000.00 (Cuarenta y cinco millones de pesos 00/100 M.N.) con Arrendadora Actinver, S.A. de C.V. A la fecha se tiene un importe dispuesto de \$509.67 millones de pesos.

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]

No aplica

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

No aplica

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 cuenta con Inversiones en el Sistema Financiero, Deudores Diversos y anticipo de impuestos que se ven reflejados en el Balance General.

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

El fideicomiso a la fecha cuenta con Cuentas por Pagar que se ven reflejados en el Balance General

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha cuenta con Préstamos Bancarios que se ven reflejados en el Balance General.

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

El fideicomiso a la fecha cuenta con inversión en acciones en sociedades de proyecto que se ven reflejados en el Balance General.

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

El fideicomiso a la fecha cuenta con pasivos no circulantes, no materiales.

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

A la fecha el importe de Gastos de operación se ven reflejados en el Estado de Resultados.

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

El fideicomiso no reporta ingresos.

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 una pérdida de operación de \$58.46 millones de pesos.

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 y las mismas han generado sus respectivos intereses. A la fecha la Cuenta de Gastos de Mantenimiento fue utilizada para pago de asesores especializados.

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

Se cuenta con una Cuenta de Reserva de \$23,538,547.37 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, mismo que se encuentra reflejado en el Balance General.

A la fecha, 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. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, de acuerdo con las International Financial Reporting Standard (IFRS) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

b. Moneda Funcional

La moneda funcional y de reporte es el peso mexicano, por lo tanto, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

c. Bases de medición

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

d. Instrumentos financieros

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

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

e. Activos financieros

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.

Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso se convierta en una parte contractual de las provisiones del instrumento. Donde el reconocimiento se llevará en las fechas de negociación cuando la compra o venta de una inversión esté bajo un contrato cuyos términos requieran la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y

continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

a. **Pasivos financieros y capital**

Clasificación

El Fideicomiso 3518 clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como patrimonio o activos netos a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (Fair Value through profit or loss "FVTPL", por sus siglas en inglés).

Inversiones en sociedades promovidas

A la fecha, el Fideicomiso 3518 tiene inversiones 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.

b. **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.

c. **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.

d. **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.

e. **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.

f. **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.

g. **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 no tiene cuentas por cobrar

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

El fideicomiso a la fecha cuenta con ingresos por productos financieros, y los gastos se encuentran principalmente representados por los gastos de operación y gastos financieros.

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]

A la fecha el Impuesto al Valor Agregado está considerado como un gasto toda vez que no cuenta con ingresos por acreditar.

Activos netos [bloque de texto]

Los ingresos no distribuidos se incluyen en los activos netos atribuibles a los tenedores.

Los activos netos atribuibles a los tenedores se integran por (i) la aportación inicial, (ii) el monto total de colocación, (iii) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las inversiones, (iv) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las inversiones que se realicen.

A la fecha, el Patrimonio del Fideicomiso asciende a: \$1,107,883,751

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha no cuenta con posición en moneda extranjera.

Inversiones en acciones [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha tiene inversión en acciones de \$7.22 millones de pesos.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

a. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, de acuerdo con las International Financial Reporting Standard (IFRS) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

b. Moneda Funcional

La moneda funcional y de reporte es el peso mexicano, por lo tanto, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

c. Bases de medición

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

d. Instrumentos financieros

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

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

e. Activos financieros

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.

Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando

el Fideicomiso se convierta en una parte contractual de las provisiones del instrumento. Donde el reconocimiento se llevará en las fechas de negociación cuando la compra o venta de una inversión esté bajo un contrato cuyos términos requieran la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

a. **Pasivos financieros y capital**

Clasificación

El Fideicomiso 3518 clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como patrimonio o activos netos a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (Fair Value through profit or loss "FVTPL", por sus siglas en inglés).

Inversiones en sociedades promovidas

A la fecha, el Fideicomiso 3518 tiene inversiones 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.

b. **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.

c. **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.

d. **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.

e. **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.

f. **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.

g. **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]

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción y desarrollo de proyectos calificables; para los cuales se requiere un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan formando parte del costo de esos proyectos hasta que los mismos estén sustancialmente listos para su uso o venta.

De los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para el desarrollo de nuevos proyectos calificables, se deducen los costos por préstamos para ser capitalizados.

El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen al momento de incurrirse o devengarse en el estado de resultados.

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

Los préstamos recibidos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor redimible se reconoce en el estado de resultados durante el plazo de vigencia del préstamo, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los honorarios incurridos para obtener los prestamos se reconocen como costos de la transacción, en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no existe evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el periodo del préstamo con el que se identifican.

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]

Los costos derivados se reconocen en el momento de incurrirse o devengarse en el estado de resultados. Las comisiones reflejadas en el estado de resultados, proviene de la recepción de un crédito bancario recibido para invertir en proyectos.

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

Los costos derivados se reconocen en el momento de incurrirse o devengarse en el estado de resultados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los préstamos recibidos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos.

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

Las partidas incluidas en los estados financieros se miden en la moneda del entorno es decir pesos mexicanos, que es la moneda funcional mexicana.

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a moneda nacional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción, o el tipo de cambio vigente a la fecha de

valuación cuando las partidas son revaluadas. Las utilidades y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan ya sea, por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio del cierre de año, se reconocen en el estado de resultados.

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.

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, ya que no cuenta con operaciones al respecto.

Los gastos por intereses se reconocen conforme se van erogando.

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

No aplica.

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 registra las inversiones inicialmente a costo y posteriormente los cambios los refleja conforme lo indique el Valuador Independiente.

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

A la fecha, 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 cuenta con subsidiarias.

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]

No aplica.

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]				
BANCO ACTINVER		PAGO A VENCIMIENTO	MXN	NO	PARI PASSU	2019-11-20	2021-11-20	TIIE 28	2.5	CORTO PLAZO	450,000,000	449,850,000	0	0	449,850,000	0	0	0	1	0	
ARRENDADORA ACTINVER		PAGO A VENCIMIENTO	MXN	NO	PARI PASSU	2020-05-21	2022-05-21	TIIE 28	4.25	CORTO PLAZO	15,000,000	14,956,500	0	0	14,956,500	0	0	0	1	0	
ARRENDADORA ACTINVER		PAGO A VENCIMIENTO	MXN	NO	PARI PASSU	2020-07-09	2021-07-09	TIIE 28	5	CORTO PLAZO	45,000,000	44,869,500	0	44,869,500	0	0	0	0	1	0	
Total Bancarios [Miembro]												510,000,000	509,676,000	0	44,869,500	464,806,500	0	0	0		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
											0	0	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0	0			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]												0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]												510,000,000	509,676,000	0	44,869,500	464,806,500	0	0	0		

[815101] Anexo AA**Resumen del plan correctivo**

Tres créditos:

- Banco Actinver por \$450 millones MN con tasa de interés de 2.5% anual + TIIE 28 días.
- Arrendadora Actinver por \$45 millones MN con tasa de interés de 5% anual + TIIE 28 días.
- Arrendadora Actinver por \$15 millones MN con tasa de interés de 4.25% anual + TIIE 28 días.

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

Total de financiamientos:	509,676,000
----------------------------------	-------------

Total de deuda bursátil:	0
---------------------------------	---

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	1,650,021,000
-----------------	---------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

El nivel de apalancamiento es de 18.99% con respecto al Monto de la Emisión.

El Índice de Apalancamiento es de .4473

Nivel de apalancamiento:	0
---------------------------------	---

Activos:	1,650,021,000
-----------------	---------------

Títulos de capital: 0

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

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% del Monto de la Emisión.

El nivel general de apalancamiento del CKD es de 21% sobre el Monto Máximo de la Emisión considerando la Primera Emisión y la ampliación al Monto Máximo de la Primera Emisión al amparo del Programa.

Índice de Apalancamiento. Significa el resultado de dividir el pasivo total entre el patrimonio registrado en los estados financieros.
