

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	27
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	29
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	31
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	32
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto	33
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual	35
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior	36
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto.....	37
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos	40
[800500]	Notas - Lista de notas.....	41
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	75
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	93
[815100]	Anexo AA - Desglose de Pasivos	97
[815101]	Anexo AA.....	98

[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 de 2018 se realizó la primera emisión por \$2,080 millones de pesos, bajo un programa de Certificados de Capital de Desarrollo (CKD) FORTMCK-18 con un monto máximo de \$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 de 2018 se realizó la Primera Llamada de Capital de FORTMCK-18 por un importe de \$350 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.

A continuación, se muestran las fechas y montos de las llamadas de capital de la emisión:

Llamada de capital	Fecha	Monto (millones de pesos)
EMISIÓN INICIAL	10-oct-18	416.0
PRIMERA LLAMADA DE CAPITAL	12-ago-19	350.00
AMPLIACION EMISIÓN	23-dic-19	242.76
SEGUNDA LLAMADA DE CAPITAL	28-may-20	270.00
TERCERA LLAMADA DE CAPITAL	28-ene-21	530.00
CUARTA LLAMADA DE CAPITAL	14-jul-21	380.00
QUINTA LLAMADA DE CAPITAL	15-dic-21	350.00

SEXTA LLAMADA DE CAPITAL

05-abr-22

166.00

Desinversión:

Durante el 2024 algunos de los activos del portafolio entraron en proceso de desinversión. Esta es la última etapa dentro de nuestro modelo de negocios, la cual alcanzan al ser activos estabilizados. Durante este proceso son detonadas diferentes etapas:

- Identificación de compradores potenciales: Compradores potenciales con interés estratégico en dar continuidad a los negocios ya establecidos.
- Due Diligence normativo y financiero: Revisión de las carpetas de información que contienen el historial de los activos legal y financiero.
- Propuestas formales de compra: Recepción de propuestas formales de compra de los activos, que serán formalizados mediante contratos de promesa de compraventa.

En el 4T24, la nave industrial ubicada en el estado de Tamaulipas fue desinvertida en su totalidad.

Estado de Resultados:

Al cierre del cuarto trimestre del año, los gastos de administración y otros fueron de \$55.8 millones de pesos, conformado principalmente por los gastos de administración. La Comisión por Administración del CKD equivale al 1.6% + IVA.

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.

Balance general:

Al cierre del año se tiene un Activo Circulante de \$304.1 millones de pesos principalmente por el importe que se tiene en Cuentas por Cobrar, el cual es cobrado durante el ejercicio del año. Activo no circulante por \$3,866.1 millones de pesos, correspondiente a las inversiones que se han realizado en los vehículos promovidos, reportando un Activo Total de \$4,170.2 millones de pesos.

Con respecto al pasivo, se tiene un pasivo de corto plazo por \$456.8 millones de pesos, y una deuda bancaria a largo plazo por \$592 millones de pesos.

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 la inversión para desarrollar proyectos inmobiliarios, estabilizarlos y posteriormente desinvertirlos.

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

La estrategia se enfoca en la inversión para el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos en zonas urbanas de México basada análisis del mercado inmobiliario en dicha zona, en la experiencia del Administrador, equipo de administración y los Funcionarios Clave.

Los proyectos en los que se invirtieron los recursos, cuenta con las siguientes características:

- Tiempos óptimos para la ejecución, estabilización y desinversión.
- Montos de inversión en un rango entre 100 millones y 500 millones de pesos.
- Tamaño mayor a 3,000 m² y hasta 60,000 m².
- Con rentabilidades atractivas (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)

El desarrollo de los proyectos va desde el diseño hasta la conclusión de la construcción e inicio de operaciones, para que posteriormente en la etapa operativa se logre estabilización, 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.

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.

Los proyectos se encuentran en diferentes etapas del modelo de negocios. El desarrollo de los mismos va de acuerdo al plan de negocios establecido por la Administración.

A la fecha del presente reporte no se han ejecutado distribuciones de capital a tenedores. Durante el último trimestre de 2024, el activo industrial, ubicado en Nuevo Laredo, Tamps. fue desinvertido en su totalidad.

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

Los recursos captados mediante la Emisión de Certificados Bursátiles, Inicial y Subsecuentes, fueron destinados principalmente para realizar las Inversiones. La administración de dichos recursos está a cargo de Fortem Capital I, S.C. y de su equipo directivo.

Factores de riesgo

La inversión en los Certificados Bursátiles está sujeta a riesgos e incertidumbres. Se debe considerar cuidadosamente los riesgos descritos ampliamente en el prospecto de colocación de este instrumento. 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 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 tenedores deberán considerar que existe la posibilidad de que no existan distribuciones, o que el nivel de tales distribuciones no sea comparable a otras oportunidades de inversión.

Las inversiones podrían no generar rendimientos

Aunque se presuma que el Administrador y sus Afiliadas, los Funcionarios Clave y los miembros de los distintos comités tienen experiencia necesaria en la localización, estructuración, supervisión y liquidación de Inversiones similares a las que cada Fideicomiso de cada Emisión tiene la intención de realizar, no hay certeza sobre el éxito de dichas Inversiones, las cuales pueden o no generar ingresos. Hay varios factores de riesgo que podrían afectar al rendimiento de cada Inversión en particular, e inclusive convertirlas en pérdidas totales, lo cual podría afectar de manera importante al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, la capacidad del fiduciario de cada Fideicomiso para hacer Distribuciones a los Tenedores.

Algunas Inversiones podrían no ser inversiones líquidas o de fácil disposición

Las Inversiones en Activos Inmobiliarios carecen de liquidez. Esto puede afectar la flexibilidad de cada Fideicomiso para formar un portafolio adecuado ante las cambiantes condiciones del mercado. En el supuesto de que haya necesidad de vender alguna propiedad o de que dicho Fideicomiso experimente una falta de liquidez, es posible que el Fideicomiso respectivo pueda verse forzado a efectuar desinversiones a precios inferiores a los imperantes en el mercado y a pagar impuestos por transmisión de dominio, derechos de inscripción y otros gastos, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, en el monto de las Distribuciones.

Tanto por el nivel de riesgo que conllevan como por su iliquidez, las Inversiones en Activos Inmobiliarios están orientadas a los inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles únicamente son idóneos para los inversionistas que no requieren de liquidez continua y pueden soportar la pérdida total de su inversión sin sufrir un menoscabo en su patrimonio. Aun cuando las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso de cada Emisión tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

Múltiples factores podrían afectar la capacidad de los clientes, arrendatarios y/o deudores para cumplir con sus obligaciones, por lo que los derechos y acciones del Fideicomiso para estos casos podrían ser difíciles de ejercer.

La capacidad del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión para pagar Distribuciones derivadas de los Certificados Bursátiles depende directamente del pago puntual que cada una de las Personas Promovidas efectúe de conformidad con la Inversión respectiva. Como en toda actividad crediticia y de capitales, algunas o todas las Personas Promovidas podrían atrasarse en el pago o dejar de pagar por completo las cantidades a que están obligados de conformidad con las Inversiones respectivas por distintos y múltiples factores, incluyendo las condiciones generales de la economía, los niveles de desempleo y las circunstancias particulares de los mismos.

Si dichos incumplimientos ocurren, cada Fideicomiso deberá tomar las medidas necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos de cualquier Inversión determinada. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes de la persona promovida. Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que cada Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados o invertidos en virtud del incumplimiento de una Inversión, y no hay certidumbre en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

Las Inversiones se harán con base en información limitada

Las Inversiones podrían llevarse a cabo respecto de mercados, propiedades y/o proyectos sobre los que existe información limitada, y de los cuales no hay información pública disponible. No obstante que se procurará analizar la información disponible y profundizar en ciertos temas para evaluar, con el mejor juicio profesional, el negocio en cuestión y así proceder a realizar una recomendación de Inversión, la información limitada podría afectar la valoración adecuada de cualquier oportunidad de Inversión.

Dicha información limitada podría llegar a causar sobreestimaciones respecto de la calidad y la estabilidad de los flujos de efectivo, o podría esconder situaciones que pudiesen afectar de manera importante el desempeño de la Inversión respectiva, lo que podría dificultar la toma de decisiones y, por lo tanto, la calidad del portafolio de cada Fideicomiso.

La implementación de las Inversiones podría retrasarse

El Fideicomiso de cada Emisión no exigirá un plazo máximo para que una Inversión aprobada por los distintos órganos en términos de este 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]

Al cuarto trimestre del 2025, de acuerdo con el valuador independiente, el Fideicomiso tiene con un valor razonable de \$4,465.8 millones de pesos.

De acuerdo con las perspectivas de la Administración, el desarrollo de las inversiones continuo en línea con el plan de negocios.

Durante la segunda mitad de 2024, algunos de los activos del portafolio entraron en proceso de desinversión. Esta es la última etapa dentro de nuestro modelo de negocios, la cual alcanzan al ser activos estabilizados. Durante este proceso son detonadas diferentes etapas:

- Identificación de compradores potenciales: Compradores potenciales con interés estratégico en dar continuidad a los negocios ya establecidos.
- Due Diligencie normativo y financiero: Revisión de las carpetas de información que contienen el historial de los activos legal y financiero.
- Propuestas formales de compra: Recepción de propuestas formales de compra de los activos, que serán formalizados mediante contratos de promesa de compraventa.

La primera desinversión total, fue realizada durante el último trimestre de 2024.

Durante el 2024, se concluyó la desinversión total del activo F1 4496. Esta operación formó parte del modelo de negocios establecido. Conforme avance la operación y estabilización de los activos, continuaremos con la desinversión de otros activos.

Durante el 2025, se concluyó la desinversión de los activos F1 4093, F1 3839 y el 30% del activo F1 4495. Esto en línea con el plan iniciado en 2024.

Durante el primer trimestre de 2026 se celebró una Asamblea de Tenedores en la que se autorizó el plan de desinversión del proyecto F4342, incluyendo una transacción futura con Logistic Properties of the Americas. Asimismo, se facultó al Administrador para ajustar condiciones comerciales del activo con base en criterios de mercado, con el objetivo de facilitar su estabilización y ejecución de la desinversión.

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 atractivas (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)

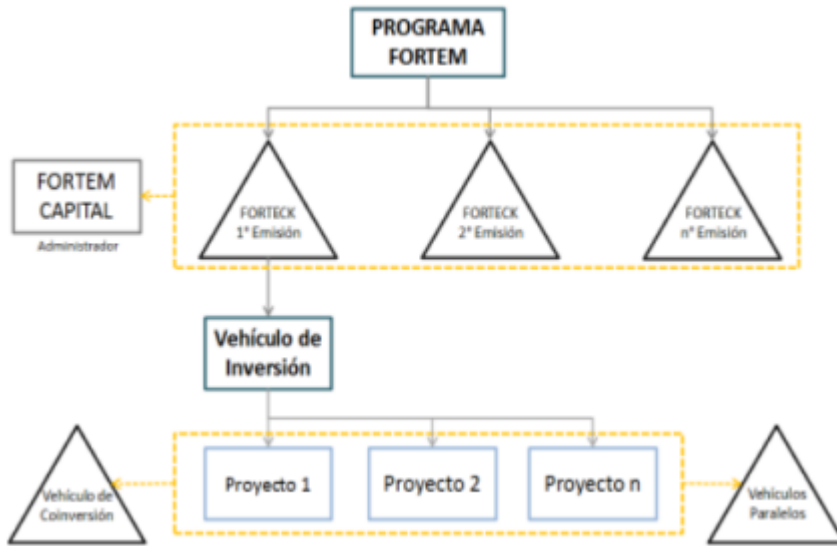
Lo anterior será reflejado a través del cálculo del rendimiento de todo el portafolio en su conjunto, medido por la Tasa Interna de Retorno (TIR).

Estructura de la operación [bloque de texto]

El objetivo del Fideicomiso 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 año, el portafolio tiene un valor razonable de \$4,465.8 millones de pesos.

Estos proyectos se encuentran en distintas etapas del modelo de negocio.

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, 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:

Fideicomiso	Estatus	Participación	Proyecto
FI 3839	Desinversión	100%	Tizayuca, Hidalgo
FI 4341	Desarrollo	100%	Naucalpan, Edo. De México
FI 4093	Desinversión	100%	La Paz, B.C.S
FI 4092	Desinversión	100%	Tecomán, Colima
FI 4095	Desarrollo	100%	La Paz, B.C.S.
FI 4094	Revisión	100%	La Paz, B.C.S.
FI 4342	Desarrollo	100%	Tepeji, Hidalgo
FI 4096	Desarrollo	87%	Naucalpan, Edo. De México
FI 1802	Desinversión	100%	La Paz, B.C.S.
FI 4462	Operación	100%	San José del Cabo, B.C.S.
FI 4495	30% Desinvertido	100%	Guadalajara, Jalisco
FI 4496	Desinversión	100%	Nuevo Laredo, Tamaulipas
FI 4494	Desinversión	75%	San José del Cabo, B.C.S.

Variación en saldo y en número de activos

Al cuarto trimestre del 2025, no se aprobaron proyectos adicionales ante los órganos de gobierno corporativo que rigen al CKD. A la fecha del presente reporte no se ha realizado distribución alguna a los tenedores de los certificados bursátiles.

Durante el 2024, se concluyó la desinversión total del activo F1 4496. Esta operación formó parte del modelo de negocios establecido. Conforme avance la operación y estabilización de los activos, continuaremos con la desinversión de otros activos.

Durante el 2025, se concluyó la desinversión de los activos 4093, 3839 y el 30% del activo 4495. Esto en línea con el plan iniciado en 2024.

Después del periodo de revisión: Durante el primer trimestre de 2026 se celebró una Asamblea de Tenedores en la que se autorizó el plan de desinversión del proyecto F4342, incluyendo una transacción futura con Logistic Properties of the Americas. Asimismo, se facultó al Administrador para ajustar condiciones comerciales del activo con base en criterios de mercado, con el objetivo de facilitar su estabilización y ejecución de la desinversión.

Para más información relativa al a valuación ver Anexo, *Reporte de Valuación Independiente diciembre 31, 2025*.

Estado de Los activos por grado o nivel de cumplimiento

Fideicomiso	Proyecto	Grupo
FI 3839	Tizayuca, Hidalgo	Activo Desinvertido
FI 4341	Naucalpan, Edo. De México	Activo Vigente
FI 4093	La Paz, B.C.S	Activo Desinvertido
FI 4092	Tecomán, Colima	Activo Vigente
FI 4095	La Paz, B.C.S.	Activo Vigente
FI 4094	La Paz, B.C.S.	Activo Revisión
FI 1802	La Paz, B.C.S.	Activo Desinvertido
FI 4342	Tepeji, Hidalgo	Activo Vigente
FI 4096	Naucalpan, Edo. De México	Activo Vigente
FI 1802	La Paz, B.C.S.	Activo Vigente
FI 4462	San José del Cabo, B.C.S.	Activo Vigente
FI 4495	Guadalajara, Jalisco	Activo 30% Desinvertido
FI 4496	Nuevo Laredo, Tamaulipas	Activo Desinvertido

FI 4494	San José del Cabo, B.C.S.	Activo Vigente
---------	---------------------------	----------------

Ninguno de los activos muestra retraso o incumplimiento, o se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral.

Garantías de Los activos.

Activo	Institución financiera
FI 4092, FI 4342	Crédito Sindicado
FI 4095 y FI 4462	Banco Nacional Del Comercio Exterior, Sociedad Nacional De Crédito, Institución De Banca De Desarrollo
FI 4495 y FI 4094	Línea bilateral

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 aquéllas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del presente Contrato o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Comité Técnico, el Representante Común y aquéllas personas autorizadas para instruir al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Anexo "F" del presente Contrato) le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente Contrato.

En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. Mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso;
7. 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;
8. Realizar Inversiones directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión; y otorgar préstamos a los Vehículos de Inversión.
9. Llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de Certificados al amparo del Programa; y llevar a cabo Llamadas de Capital;
10. 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;
11. Llevar a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso;
 12. Contratar al Auditor Externo;
 13. Contratar y, en su caso, sustituir al Valuador Independiente y al Proveedor de Precios;
 14. Pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde baste y éste alcance, todas las obligaciones;
 15. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso;
 16. 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;
 17. Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;
 18. 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;
 19. Llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares;
 20. 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;
 21. Celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, otorgar los poderes que se establecen en el Contrato de Administración y revocarlos, cuando proceda;
 22. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Administrador;
 23. 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;
 24. Celebrar un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto;
 25. 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;
 26. Solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión;
 27. Llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XI del presente Contrato;
 28. 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;
 29. 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;
 30. 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;

31. 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;
32. 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;
33. 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;
34. 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;
35. 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;
36. 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;
37. 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;
38. 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;
39. 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;
40. 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;
41. 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.

1. Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.: \$8,848.80 pesos + IVA de iguala mensual
2. Quantit, S.A. de C.V. (Valuador Independiente): \$324,044 pesos + IVA por servicios de valuación de los activos. Pago trimestral.
3. Basila Abogados, S.C. (secretario Comité Técnico): con base a servicios prestados.
4. 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 FORTMCK18 y 1.6% + IVA después del Periodo de Inversión hasta la fecha de vencimiento.
5. Bolsa Institucional de Valores, SA de CV (Cuota de Mantenimiento): \$511,000 pesos + IVA anual.
6. Honorarios de Miembros Independientes de Comité Técnico.

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 está a cargo del Administrador, quien es 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.

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

Al cuarto trimestre del 2025:

- a. Proyecto 3839 - En Hidalgo en la Cd. de Tizayuca, el proyecto se encuentra en etapa de desinversión.
- b. Proyecto 1802 - En Baja California Sur, en la Cd. de La Paz, el proyecto se encuentra en una etapa de desinversión.
- c. Proyecto 4094 - En Baja California Sur, en la Cd. de La Paz, el proyecto se encuentra en desinversión.
- d. Proyecto 4092 - En Colima en la Cd. de Tecomán, el proyecto se encuentra en etapa de desinversión.
- e. Proyecto 4093 - En Baja California Sur, en La Paz, ambas plazas se encuentran en etapa de desinversión.
- f. Proyecto 4095 - En Baja California Sur, en La Paz, se encuentra en proceso de remodelación.

- g. Proyecto F4341 - En el Estado de México, municipio de Naucalpan, la propiedad se encuentra en la primera etapa de desarrollo.
- h. Proyecto 4462 - En Baja California Sur, en San José del Cabo, Los Cabos, se encuentra en proceso de operación y estabilización.
- i. Proyecto 4495 - En Guadalajara, Jalisco, continua en etapa de desinversión.
- j. Proyecto 4096 - En el Estado de México, municipio de Naucalpan, el comienzo de este proyecto será detonado con el avance del Proyecto F4341.
- k. Proyecto 4494 - En Baja California Sur, en la Cd. de San José del Cabo, se encuentra en una etapa de cierre.
- l. Proyecto 4342 - En el estado de Hidalgo, en el municipio de Tepeji del Río se encuentra desarrollo, y después del periodo de reporte, se aprobó un esquema de compra futura por parte de un comprador institucional.

Durante el 2024, se concluyó la desinversión total del activo F1 4496. Esta operación formó parte del modelo de negocios establecido. Conforme avance la operación y estabilización de los activos, continuaremos con la desinversión de otros activos.

Durante el 2025, se concluyó la desinversión de los activos 4093, 3839 y el 30% del activo 4495. Esto en línea con el plan iniciado en 2024.

Después del periodo de revisión: Durante el primer trimestre de 2026 se celebró una Asamblea de Tenedores en la que se autorizó el plan de desinversión del proyecto F4342, incluyendo una transacción futura con Logistic Properties of the Americas. Asimismo, se facultó al Administrador para ajustar condiciones comerciales del activo con base en criterios de mercado, con el objetivo de facilitar su estabilización y ejecución de la desinversión.

Valuación [bloque de texto]

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 Secretaría 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.

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.

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 valorarse utilizando precios de mercado (sin ajustar) de inversiones idénticas.

Nivel 2. Para activos similares cotizados en mercados activos, la inversión debe valorarse 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.

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

De acuerdo con el reporte de valuación al 31 de diciembre de 2024 por el Valuador Independiente, se reporta:

VALUACIÓN al 31.12.2025

Aportación Inicial	\$416,000,000
Gastos de Emisión Iniciales	(\$37,850,138)
Primera Llamada de Capital	\$349,999,800
Ampliación de la Emisión	\$242,760,109
Segunda Llamada de Capital	\$269,999,750
Tercera Llamada de Capital	\$529,999,876
Cuarta Llamada de Capital	\$379,999,950
Quinta Llamada de Capital	\$349,999,972
Sexta Llamada de Capital	\$166,240,445
Gastos de Emisión Subsecuentes	(\$1,486,550)
Resultados Acumulados Sin Valor Razonable	(\$595,927,995)
Actividades de Inversión	(\$3,265,605,624)
Saldo Inicial	(\$1,195,868,406)
Ingresos	\$17,836,000
Gastos de Administración	(\$55,791,216)
Productos Financieros	\$2,679,066
Otros Productos	(\$56,587,221)
Gastos Financieros	(\$128,884,663)
Otros Gastos	(\$41)
Subtotal	(\$220,748,076)
Saldo Final al 31-dic-25	(\$1,416,616,482)
Monto Total Invertido en las Inversiones al 31-dic-25	\$3,258,028,536
Inversión en Acciones	\$7,577,088
Cambios en Valor Razonable Ejercicios Anteriores	\$1,278,026,176
Cambios en Valor Razonable al 31-dic-25	(\$77,808,799)
Valor Razonable de las Inversiones al 31-dic-25	\$4,465,823,001
Patrimonio del Fideicomiso	\$3,049,206,519
Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	346,800,168
Valor Final de los Certificados	\$8,7924,02

Las valuaciones por parte del valuador independiente se llevan 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 muestran el proceso de valuación basado en lo anteriormente expuesto y apegado a los estándares de reconocido prestigio internacional.

Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación.

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.

A la fecha del presente reporte, no se han realizado 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 reportado, no hubo operaciones superiores al 5% del capital emitido que tuvieran efectos significativos sobre los planes de ejecución del desarrollo de los activos, por lo que no son consideradas como relevantes.

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

Durante el periodo reportado, no existen terceros obligados que garanticen las obligaciones del fiduciario o de los certificados, tales como avales, garantes o contrapartes.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

Durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2025 a la fecha del presente reporte, se celebraron las siguientes asambleas:

ASAMBLEA DE TENEDORES CELEBRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025.

Orden del día:

I. Designación, remoción y/o ratificación de los miembros propietarios y/o sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, por parte del Administrador y/o de los Tenedores que tengan 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. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea.

Resoluciones:

PRIMERO. Se toma conocimiento de la ratificación, designación y remoción de miembros propietarios y sus respectivos suplentes del Comité Técnico las cuales fueron realizadas por el Administrador y los Tenedores en ejercicio del derecho que les corresponde de conformidad con la cláusula 4.2 y demás aplicables del Fideicomiso, en el entendido que, algunas designaciones fueron realizadas con el carácter de Miembros Independientes, y adicionalmente se califica y confirma la independencia de los miembros designados con el carácter de Miembros Independientes por el Administrador y los Tenedores con derecho a hacerlo, por cumplir con los requisitos establecidos en la LMV y el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que la independencia se califica respecto del Fideicomitente, los Vehículos de Inversión, el Administrador y los Proyectos Inmobiliarios.

SEGUNDO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, César David Hernández Sánchez, Lileni Zárate Ramírez, Saúl Omar Orejel García, César Alexis Chávez Guevara, 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 CNBV, la Bolsa de Valores, Indeval y cualquier autoridad o tercero.

ASAMBLEA DE TENEDORES CELEBRADA EL 6 DE MARZO DE 2026.

Orden del día:

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación: (i) del plan de Desinversión de un proyecto del Fideicomiso, (ii) en caso de ser necesario para la implementación de dicho plan de Desinversión, de la contratación de un financiamiento y el otorgamiento de las garantías que resulten necesarias y/o convenientes para su debida implementación, de conformidad con lo previsto en la cláusula 4.1. inciso (b), sub inciso (i) del Contrato de Fideicomiso, y demás aplicables del mismo y (iii) para otorgar una dispensa a lo previsto en la Cláusula 15.4 del Fideicomiso, respecto a la fecha en que deberán iniciarse los procesos de Desinversión. Acciones y resoluciones al respecto.

II. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.

Resoluciones:

PRIMERO. Se aprueba: (i) el plan de Desinversión del proyecto Industrial Tepeji (hoy Central Park 57), así como todos los actos necesarios y/o convenientes para su implementación, de conformidad con lo presentado por el Administrador; incluyendo sin limitar: (a) la contratación de un financiamiento por parte del vehículo de inversión en términos y condiciones iguales o mejores respecto de los costos de financiamiento presentados por el Administrador en la Asamblea, de conformidad con la presentación proyectada; y (b) el otorgamiento de las garantías que resulten necesarias y/o convenientes a ser otorgadas por el Fiduciario y/o el fiduciario del vehículo de Inversión; todo lo anterior, bajo los términos que el Administrador considere más convenientes jurídica, fiscal y contablemente, y en el entendido además de que, el Administrador estará facultado para establecer los precios, términos y condiciones de arrendamiento, con la intención de maximizar el valor de la Desinversión del proyecto Industrial Tepeji (hoy Central Park 57); (ii) otorgar una dispensa a lo establecido en la Cláusula 15.4 del Fideicomiso, respecto a la fecha en que deberán iniciarse los procesos de Desinversión; y (iii) autorizar e instruir al Administrador, al Fiduciario y al fiduciario del vehículo de Inversión, en la medida que a cada uno corresponda, en el ámbito de sus respectivas facultades a efecto de que realicen todos los actos, trámites, gestiones, y suscriban todos los instrumentos, contratos, documentos y/o convenios que de tiempo en tiempo resulten necesarios y/o convenientes para implementar lo aprobado en esta resolución.

SEGUNDO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, César David Hernández Sánchez, Lileni Zárate Ramírez, Saúl Omar Orejel García, César Alexis Chávez Guevara, 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 CNBV, la Bolsa de Valores, Indeval y cualquier autoridad o tercero.

Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

La firma de auditores externos a cargo de la auditoría de los estados financieros es Deloitte (Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.).

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

A la fecha del presente reporte no se han realizado operaciones con Personas Relacionadas, ni existen conflictos de interés, según dichos términos se delimitan en el Anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 3, inciso f) de la Circular Única y en el Anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso b) de la Circular Única, respecto del Fideicomitente, salvo por el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión. Asimismo, no existen transacciones o créditos relevantes que se hayan llevado a cabo en los últimos 3 ejercicios y hasta la fecha del presente reporte trimestral, entre el Emisor y Personas Relacionadas a éste, y el Fideicomitente.

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: 2025-12-31

Periodo cubierto por los estados financieros: Del 01 de enero al 31 de diciembre 2025

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 I SC

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: 29 de abril, 2026

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]

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

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

C. P. C. Luis Eduardo Segovia Espinosa

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (el "Fideicomiso 3518"), que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados integral, el estado de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y el estado de flujos de efectivo, correspondientes al año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,069,000	106,216,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	287,950,000	43,534,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	29,715,000	20,314,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	328,734,000	170,064,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	328,734,000	170,064,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	722,111,000	1,027,889,000
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	3,114,314,000	3,288,919,000
Inversiones en fondos privados	7,577,000	7,077,000
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	3,844,002,000	4,323,885,000
Total de activos	4,172,736,000	4,493,949,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	26,963,000	8,605,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	2,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	171,298,000	155,716,000
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	198,261,000	164,323,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	198,261,000	164,323,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	852,965,000	981,863,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
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	852,965,000	981,863,000
Total pasivos	1,051,226,000	1,146,186,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	3,121,510,000	3,347,763,000
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	3,121,510,000	3,347,763,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	3,121,510,000	3,347,763,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	4,172,736,000	4,493,949,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	17,836,000	17,901,000	0	0
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	17,836,000	17,901,000	0	0
Gastos de administración y mantenimiento	55,791,000	41,044,000	33,957,000	20,298,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(37,955,000)	(23,143,000)	(33,957,000)	(20,298,000)
Ingresos financieros	(59,413,000)	155,735,000	30,940,000	152,421,000
Gastos financieros	128,885,000	114,555,000	33,516,000	34,813,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(226,253,000)	18,037,000	(36,533,000)	97,310,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(226,253,000)	18,037,000	(36,533,000)	97,310,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(226,253,000)	18,037,000	(36,533,000)	97,310,000
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 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(226,253,000)	18,037,000	(36,533,000)	97,310,000
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	(226,253,000)	18,037,000	(36,533,000)	97,310,000
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 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(226,253,000)	18,037,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	0	89,270,000
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	0	(148,439,000)
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	(248,004,000)	(5,279,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	28,125,000	4,386,000
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)	(219,879,000)	(60,062,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(446,132,000)	(42,025,000)
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	(446,132,000)	(42,025,000)
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	(500,000)	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	(174,605,000)	(43,994,000)
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	10,686,000
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	(305,778,000)	77,394,000
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 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	51,574,000
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	479,883,000	7,488,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	(128,898,000)	91,867,000
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Intereses pagados	0	0
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	(128,898,000)	91,867,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(95,147,000)	57,330,000
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	(95,147,000)	57,330,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	106,216,000	48,886,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	11,069,000	106,216,000

[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	3,347,763,000	0	0	0	3,347,763,000	0	3,347,763,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	(226,253,000)	0	0	0	(226,253,000)	0	(226,253,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	(226,253,000)	0	0	0	(226,253,000)	0	(226,253,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(226,253,000)	0	0	0	(226,253,000)	0	(226,253,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	3,121,510,000	0	0	0	3,121,510,000	0	3,121,510,000

[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	3,330,284,000	0	0	0	3,330,284,000	0	3,330,284,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	18,037,000	0	0	0	18,037,000	0	18,037,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	18,037,000	0	0	0	18,037,000	0	18,037,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(558,000)	0	0	0	(558,000)	0	(558,000)
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	17,479,000	0	0	0	17,479,000	0	17,479,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	3,347,763,000	0	0	0	3,347,763,000	0	3,347,763,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
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	242,000	6,729,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	242,000	6,729,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	10,827,000	99,487,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	11,069,000	106,216,000
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	17,769,000	42,143,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	1,039,000	990,000
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	1,039,000	990,000
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	269,142,000	401,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	287,950,000	43,534,000
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 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	722,111,000	1,027,889,000
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	722,111,000	1,027,889,000
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	3,114,314,000	3,288,919,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	3,114,314,000	3,288,919,000
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	26,963,000	8,605,000
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 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	26,963,000	8,605,000
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	852,965,000	981,863,000
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	852,965,000	981,863,000
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	4,172,736,000	4,493,949,000
Pasivos	1,051,226,000	1,146,186,000
Activos (pasivos) netos	3,121,510,000	3,347,763,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	328,734,000	170,064,000
Pasivos circulantes	198,261,000	164,323,000
Activos (pasivos) circulantes netos	130,473,000	5,741,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	17,836,000	17,901,000	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	0	0	0
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	0	0	0
Total de ingresos	17,836,000	17,901,000	0	0
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	49,930,000	35,630,000	32,349,000	18,980,000
Honorarios	5,067,000	5,235,000	1,551,000	1,272,000
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	569,000	0	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	224,000	179,000	57,000	46,000
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	1,000	0	0	0
Total de gastos de administración y mantenimiento	55,791,000	41,044,000	33,957,000	20,298,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	2,677,000	7,295,000	103,000	2,084,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	2,000	1,000	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	(62,092,000)	148,439,000	30,837,000	150,337,000
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	(59,413,000)	155,735,000	30,940,000	152,421,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	124,065,000	109,778,000	30,501,000	30,036,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	4,820,000	4,777,000	3,015,000	4,777,000
Total de gastos financieros	128,885,000	114,555,000	33,516,000	34,813,000
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]

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (IFRS o IAS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y están sujetos a la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 34 "Información Financiera Intermedia". Estos Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y vigentes o emitidas y adoptadas anticipadamente a la fecha de preparación de estos Estados Financieros.

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.

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 gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

A la fecha el gasto de operación del fideicomiso es por \$55.7 millones de pesos, conformado por los gastos de administración. El mayor rubro está representado por la Comisión por Administración que equivale al 1.6% + IVA. Los gastos financieros fueron de \$128.8 millones, con lo que durante el cuarto trimestre del año se reporta una disminución activos netos atribuidos a los fideicomisarios de \$226.2 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]

Para este ejercicio se seleccionó a DELOITTE, los honorarios son de \$1,160,000 MXN más IVA.

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

Los estados financieros dictaminados y las notas a los mismos fueron aprobados por el Comité Técnico del Fideicomiso el día 27 de abril de 2026, y fueron autorizados para su emisión y publicación el 29 de abril de 2026, por Ignacio García de Quevedo Gómez Gallardo – Managing Director de Fortem Capital I.

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]

Los estados financieros del cuarto trimestre del año han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) 34 "Información financiera a fechas intermedias"

Y están sujetos a la Norma Internacional de Información Financiera (NIF o IFRS por sus siglas en inglés).

Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y vigentes o emitidas y adoptadas anticipadamente, a la fecha de preparación de estos estados financieros.

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.

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

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

El 12 de mayo del 2022 se liquidaron \$15,000,000.00 (Quince millones de pesos 00/100 M.N.) correspondiente al crédito revolvente sin garantías reales con Arrendadora Actinver, S.A. de C.V.

El 06 de mayo del 2022 se firmó crédito sindicado por \$1,050,000,000 (Mil cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. y Banco Sabadell S.A., Institución de Banca Múltiple.

De los cuales se dispuso un máximo de \$712,655,318.01 (Setecientos doce, seiscientos cincuenta y cinco mil, trescientos dieciocho pesos 01/100 M.N.).

Al cierre de 2023, el saldo del crédito cerró en \$465,061,320.00 (Cuatrocientos sesenta y cinco millones, sesenta y un mil trescientos veinte pesos 00/100 M.N.) resultado de la individualización de dos activos.

Al cierre de 2024, el saldo del crédito cerró en \$680,862,807.00 (Seiscientos ochenta millones, ochocientos sesenta y dos mil trescientos veinte pesos 00/100 M.N.) resultado de la liquidación de un activo por desinversión

Al cierre de 2025 el saldo del crédito es de \$591,964,535.00 (Quinientos noventa y un millones, novecientos sesenta y cuatro mil quinientos treinta y cinco) resultado de la liquidación de un activo por desinversión y del inicio de amortizaciones regulares desde 2T25.

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

El saldo en efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2024 es de \$106.2 millones de pesos.

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

El saldo en efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2024 es de \$106.2 millones de pesos.

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

El Estado Financiero de Flujo de Efectivo, fue elaborado por el método indirecto.

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

El fideicomiso no ha tenido cambios en sus políticas contables.

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

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

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

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

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

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

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

- a. Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.: \$8,848.80 pesos + IVA de iguala mensual
- b. Quantit, S.A. de C.V. (Valuador Independiente): \$324,044 pesos + IVA por servicios de valuación de los activos. Pago trimestral.
- c. Basila Abogados, S.C. (secretario Comité Técnico): con base a servicios prestados.
- d. 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.
- e. Bolsa Institucional de Valores, SA de CV (Cuota de Mantenimiento): \$511,000 pesos + IVA anual.
- f. Honorarios de Miembros Independientes de Comité Técnico.

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

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

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

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

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

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

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

El fideicomiso a la fecha cuenta con cuentas por cobrar de partes relacionadas.

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

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NUMERO "3518" EFECTIVO Y EQUIVALENCIAS EN EFECTIVO AL CIERRE 4T 2025

TIPO VALOR	EMISOR	SERIE	NUMERO DE CUENTA	MONTO
			8089187	\$ 0.09
USD			5209767	\$ 3.90
CETES	CETES	260806	8326761	\$ 236,821.87
			8089237	\$ 5,509.56
USD			5209678	\$ 8.68
TOTAL				\$242,344.10

NOTA:

EN LA CUENTA 5209678 HAY UN SALDO DE: 0.46 USD AL AL CIERRE DEL PERIODO EL SALDO ES: \$8.68 PESOS

EN LA CUENTA 5209767 HAY UN SALDO DE: 0.21 USD AL AL CIERRE DEL PERIODO EL SALDO ES: \$3.90 PESOS

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

El fideicomiso a la fecha realizó la contratación de una póliza de seguro, de indemnización profesional con un costo de \$225.1 mil pesos.

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 2024 es de \$106.2 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]

A la fecha del presente reporte no se han realizado distribuciones.

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]

Al cierre del periodo reportado no se reflejan efectos de las variaciones por tasas de cambio de la moneda extranjera.

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

Durante el primer trimestre de 2026 se celebró una Asamblea de Tenedores en la que se autorizó el plan de desinversión del proyecto F4342, incluyendo una transacción futura con Logistic Properties of the Americas. Asimismo, se facultó al Administrador para ajustar condiciones comerciales del activo con base en criterios de mercado, con el objetivo de facilitar su estabilización y ejecución de la desinversión.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

El fideicomiso a la fecha incurrió en Gastos de Administración, Gastos Financieros que se reflejan en los Estados Financieros adjuntos.

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

El fideicomiso a la fecha incurrió en Gastos de Administración, Gastos Financieros que se reflejan en los Estados Financieros adjuntos.

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]

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos o 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 o pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

El Valor Razonable de las Inversiones por parte del valuador independiente es por: \$4,465.2 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]

El fideicomiso a la fecha solo cuenta con el pago de la comisión de administración.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

El fideicomiso reporta un gasto financiero de \$128.8 millones de pesos.

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

El fideicomiso tiene ingresos por Intereses por \$20.5 millones de pesos. El fideicomiso tiene gastos financieros por \$128.8 millones de pesos.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

El fideicomiso tiene ingresos por Intereses por \$20.5 millones de pesos. Para mayor detalle referirse a la nota 6 de los estados financieros dictaminados anexos.

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]

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

Riesgo de crédito

El Fideicomiso no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Las transacciones en efectivo se limitan a las instituciones de alta calidad crediticia y financiera. El Fideicomiso pretende limitar la exposición de riesgo crediticio a cualquier institución financiera.

Riesgo de liquidez

Una administración adecuada del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado.

Los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios generan una obligación de pago al vencimiento. Adicionalmente, sujeto a ciertas condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador instruirá al Fiduciario a distribuir el efectivo disponible en ciertas cuentas del Fideicomiso y conforme a la cascada de pagos.

El valor de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios de los certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de posición financiera.

Las cuentas por pagar presentadas en los estados de posición financiera son mantenidas a menos de un año. Los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, tienen vencimiento hasta la terminación del Fideicomiso y el monto a distribuir es variable con base en el valor de los activos netos al momento de la liquidación; sin embargo, permiten amortizaciones anticipadas.

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]

De acuerdo con la reclasificación hecha por los auditores, los gastos del fideicomiso se conforman por Cambios en el valor razonable de instrumento financieros por (\$62.1) millones, Gasto por intereses y comisiones bancarias por (\$128.9) millones, y Gastos de administración y otros por (\$55.7) millones. Para más información referirse a la Nota 7 y Nota 12 de los Estados Financieros Dictaminados anexos.

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 enero de 2025 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 financieros por \$128.9 millones de pesos.

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

Los ingresos por intereses son por \$20.5 millones de pesos.

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

Los ingresos por intereses son por \$20.5 millones de pesos, y gastos financieros por \$128.9 millones de pesos. Para más información referirse a la Nota 6 de los Estados Financieros Dictaminados anexos.

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]

A la fecha del presente reporte, el patrimonio de El Fideicomiso es de \$3,121.5 millones de pesos. Para más información referirse a la Nota 11 de los Estados Financieros Dictaminados anexos.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

El 24 de marzo del 2021 se autorizó por parte del Comité Técnico la Coinversión *pari passu* entre el FI 4494 y Coinversionistas, con una participación de capital del 75% y 25% respectivamente.

El 29 de septiembre del 2021 se autorizó por parte del Comité Técnico la Coinversión *pari passu* entre el FI 4096 y Coinversionistas, con una participación de capital del 87% y 13% respectivamente.

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]

Riesgo de liquidez

Una administración adecuada del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado.

Los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios generan una obligación de pago al vencimiento. Adicionalmente, sujeto a ciertas condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador instruirá al Fiduciario a distribuir el efectivo disponible en ciertas cuentas del Fideicomiso y conforme a la cascada de pagos.

El valor de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios de los certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de posición financiera.

Las cuentas por pagar presentadas en los estados de posición financiera son mantenidas a menos de un año. Los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, tienen vencimiento hasta la terminación del Fideicomiso y el monto a distribuir es variable con base en el valor de los activos netos al momento de la liquidación; sin embargo, permiten amortizaciones anticipadas.

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.

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

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

El 12 de mayo del 2022 se liquidaron \$15,000,000.00 (Quince millones de pesos 00/100 M.N.) correspondiente al crédito revolvente sin garantías reales con Arrendadora Actinver, S.A. de C.V.

El 06 de mayo del 2022 se firmó crédito sindicado por \$1,050,000,000.00 (Mil cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. y Banco Sabadell S.A., Institución de Banca Múltiple De los cuales se han dispuesto \$465,061,320.00 (Cuatrocientos sesenta y cinco millones sesenta y un mil trescientos veinte pesos 00/100 M.N.). En septiembre 2023, el 25% de este crédito fue individualizado, lo que ha permitido cumplir con las necesidades financieras específicas del portafolio.

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]

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo

Los proyectos invertidos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso, del Administrador, y de los contratistas correspondientes, incluyendo el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez de materiales, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de construcción y financiamiento permanente en términos favorables, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por cada Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo, podrían ocasionar que las inversiones no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de las mismas. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta su fecha de conclusión de la constitución, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

Competencia en el mercado inmobiliario en México

Las inversiones compiten con otros participantes en el mercado que ofrecen a los posibles clientes proyectos inmobiliarios similares o más competitivos, afectando los niveles de ocupación de las propiedades y, por tanto, las utilidades del mismo.

En caso de, buscar nuevos terrenos y propiedades para efectuar nuevas Inversiones, competiríamos con otros inversionistas o compradores que cuenten con mayores recursos disponibles y mayor capacidad financiera que él mismo.

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 al cuarto trimestre 2025 reporta ingresos por intereses, por \$20.5 millones.

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]**

Durante el año, se reportó una disminución de los activos netos atribuidos a los fideicomisarios de \$226.2 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]

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y pueda hacerse una estimación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

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 Fiduciario mantendrá en la cuenta de reservas, la reserva para gastos de mantenimiento y la reserva para gastos de asesoría.

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

Reservas adicionales: El Administrador, tendrá derecho a retener de cualquier monto distribuible, la cantidad necesaria para satisfacer o crear reservas adicionales para capital de trabajo, gastos de operación o inversiones relacionadas con, o en beneficio de objetivos, planes de negocio o compromisos del fideicomiso o cualquiera de las inversiones, gastos (incluyendo, sin limitación, la comisión por administración y los gastos reembolsables al administrador), el pago de deudas, la constitución de garantías (u otras obligaciones de soporte crediticio), obligaciones de indemnización y otras obligaciones del fideicomiso así como cualesquiera retenciones de impuestos requeridas.

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

El fideicomiso tiene un efectivo restringido, por \$11.1 millones derivados del crédito sindicado. Para más información referirse a la Nota 5 de los Estados Financieros Dictaminados anexos.

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 de El Fideicomiso al cierre del cuarto trimestre de 2025 es de \$3,121.5 millones de pesos, 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 a la fecha. Para más información referirse a la Nota 11 de los Estados Financieros Dictaminados anexos.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

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

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

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

Resumen de políticas contables:

a. 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 del fideicomiso 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 saldo en efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2024 es de \$106.2 millones de pesos.

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]

Revisar en prospecto de colocación

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NUMERO "3518"
EFFECTIVO Y EQUIVALENCIAS EN EFECTIVO AL CIERRE 4T 2025**

TIPO VALOR	EMISOR	SERIE	NUMERO DE CUENTA	MONTO
			8089187	\$ 0.09
USD			5209767	\$ 3.90
CETES	CETES	260806	8326761	\$ 236,821.87
			8089237	\$ 5,509.56
USD			5209678	\$ 8.68
TOTAL				\$242,344.10

NOTA:

EN LA CUENTA 5209678 HAY UN SALDO DE: 0.46 USD AL
AL CIERRE DEL PERIODO EL SALDO ES: \$8.68 PESOS

EN LA CUENTA 5209767 HAY UN SALDO DE: 0.21 USD AL
AL CIERRE DEL PERIODO EL SALDO ES: \$3.90 PESOS

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

A la fecha el Impuesto al Valor Agregado está considerado en el balance, para acreditarlo vs el IVA trasladado de la cuenta por cobrar.

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.

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 \$7.49 millones de pesos.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

Resumen de políticas contables:

a. 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 del fideicomiso 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, dichas 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 prestamos 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.

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]

Bajas 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. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos

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]

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada.

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 prestamos 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, nos basamos en el contrato de crédito firmado con nuestro deudor.

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	2025-10-13	2026-10-13	TIIE 28	4	LARGO PLAZO	184,040,000	184,040,000	0	184,040,000		0	0	0	1	0		
BANCO ACTINVER		PAGO A VENCIMIENTO	MXN	No	PARI PASSU	2025-10-10	2026-10-10	TIIE 28	4	LARGO PLAZO	76,960,000	76,960,000	0	76,960,000			0		1			
BANCO ACTINVER		PAGO A VENCIMIENTO	MXN	No	PARI PASSU	2022-05-09	2028-05-09	TIIE 28	4	LARGO PLAZO	500,000,000	266,427,000	0	0			266,427,000		0.53			
BANCO VE POR MAS		PAGO A VENCIMIENTO	MXN	No	PARI PASSU	2022-05-09	2028-05-10	TIIE 28	4	LARGO PLAZO	350,000,000	202,712,000	0	0			202,712,000		0.58			
BANCO SABADELL		PAGO A VENCIMIENTO	MXN	No	PARI PASSU	2022-05-09	2028-05-11	TIIE 28	4	LARGO PLAZO	200,000,000	122,826,000	0	0			122,826,000		0.61			
Total Bancarios [Miembro]													1,311,000,000	852,965,000	0	261,000,000	0	0	591,965,000	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				
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]													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]													1,311,000,000	852,965,000	0	261,000,000	0	0	591,965,000	0		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.2

Total de financiamientos:	852,965,000
----------------------------------	-------------

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

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	4,172,736,000
-----------------	---------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

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

Activos:	4,172,736,000
-----------------	---------------

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
