

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
Oferta pública restringida:	NO
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	NO
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	NO

[412000-NBIS2] Portada reporte anual

Número de fideicomiso

3518

Datos relativos al contrato de fideicomiso

El Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3518 fue firmado el 3 de octubre de 2018, su primer convenio modificatorio celebrado con fecha 17 de diciembre de 2019, así como su segundo convenio modificatorio celebrado con fecha 13 enero de 2023, dentro de los principales Fines del Fideicomiso es (i) realizar inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México, (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso, (iii) realizar distribuciones; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona autorizada tenga derecho a instruir al Fiduciario.

Denominación de la institución fiduciaria

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

Fideicomitente

Fortem Capital I, S.C. o sus causahabientes cesionarios autorizados

Fideicomisarios en primer lugar

MONEX CASA DE BOLSA, SA DE CV

Fideicomisarios en segundo lugar

FORTEM CAPITAL I, SC

Fideicomisarios en tercer lugar

NA

Otros Fideicomisarios

NA

Administrador del patrimonio del fideicomiso

Fortem Capital I, S.C., o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como administrador.

Clave de cotización

FORTMCK

Resumen de las características más relevantes de los activos, derechos o bienes a fideicomitir

El inventario de los bienes y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso son aquellos que se describen en el inciso (a) de la cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso; que a manera de resumen se describen a continuación:

- a. la Aportación Inicial,
- b. el Monto de la Emisión Inicial, así como cualquier monto que resulte de las Emisiones Adicionales (como resultado de las Llamadas de Capital),
- c. los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión,
- d. todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario,
- e. cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice,
- f. en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario,
- g. todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso,
- h. cualesquier recursos que deriven del endeudamiento en que incurra el Fideicomiso,
- i. los Compromisos Restantes de los Tenedores,
- j. todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

Las inversiones son el activo más importante que integra el Patrimonio del Fideicomiso.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses

Los Certificados no obligan al pago de suma alguna por concepto de principal o intereses.

Solo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Las inversiones podrían no generar rendimiento alguno, por lo tanto, el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tendrán responsabilidad alguna de pago conforme los Certificados Bursátiles. Para efectos de claridad, mediante la adquisición de los Certificados, los Tenedores reconocen y aceptan que cualquier derecho que le corresponda en términos anteriores es sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

Por lo anterior los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones podrían no generar flujo o retorno, o generarlo en los niveles esperados, e incluso perderse en su totalidad.

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso

Los Certificados otorgan derechos corporativos y económicos a los Tenedores.

Derechos corporativos: los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho de participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y, salvo que renuncien a dicho derecho, a designar, en ciertos casos, a representantes al Comité Técnico.

Derechos económicos: los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho a recibir los rendimientos generados por las Inversiones. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, una parte de los rendimientos de las inversiones se distribuirán a los Tenedores en concepto de distribución de rendimiento.

Subordinación de los títulos, en su caso

No aplica.

Lugar y forma de pago

Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica de fondos, realizada través de Indeval (según dicho término se define más adelante), cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No, 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra entrega del Título.

Los Certificados se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Depositorio

INDEVAL

Régimen fiscal

REGIMEN GENERAL DE LEY DE PERSONAS MORALES

En su caso, dictamen valuatorio

Los Certificados Bursátiles y cada una de las Sociedades Promovidas deberán estar valuados por el Valuador Independiente al menos una vez al año y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única. Dichos avalúos serán divulgados al público inversionista a través de la bolsa (BIVA) y del SEDI, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, y a los miembros del Comité

Técnico, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fiduciario como parte de los Gastos de Mantenimiento.

Serie [Eje]	18
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Fideicomisos
Serie	18
Tipo	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo con llamadas de capital
Clave de pizarra	FORTMCK
Monto total	2,685,067,472.61
Número de valores	346,800,168
Valor nominal	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Institucional de Valores
Plazo	10 años
Fecha de vencimiento	2028-05-10
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Única
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera emisión
Observaciones	Si bien los Certificados Bursátiles no cuentan con valor nominal el precio por Certificado Bursátil es de 9.65

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda Reporte Anual CUE

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Leyenda artículo 86 de la LMV

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Periodo que se presenta

01/01/2025 al 31/12/2025

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual.....	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual.....	2
[413000-NBIS2] Información general.....	12
Glosario de términos y definiciones:.....	12
Resumen ejecutivo:	33
Factores de riesgo:	41
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	70
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	70
Destino de los fondos, en su caso:	70
Documentos de carácter público:	71
[416000-NBIS2] Estructura de la operación.....	73
Patrimonio del fideicomiso:.....	73
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:	74
Desempeño de los activos:.....	75
Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo:	76
Variación en saldo y en número de activos:	76
Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento:.....	77
Garantías sobre los activos:	78
Cargas y limitaciones:.....	78
Desempeño de los valores emitidos:	78
Contratos y acuerdos:.....	79
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	85
Valuación:	85
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	88
Información relevante del periodo:	89
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	90
Asambleas generales de tenedores:	90
Auditores externos de la estructura de la operación:	92
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	92
[420000-NBIS2] La fideicomitente	94
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	94

Actividad Principal:	94
Canales de distribución:	95
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:	95
Principales clientes:	96
Legislación aplicable y situación tributaria:	96
Recursos humanos:	97
Desempeño ambiental:	97
Información de mercado:	97
Estructura corporativa:	97
Descripción de los principales activos:	98
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	98
Acciones representativas del capital social:	98
Dividendos:	98
Reestructuraciones societarias, en su caso.:	99
Administradores y tenedores de los certificados:	99
Estatutos sociales y otros convenios:	117
Audidores externos de la fideicomitente:	120
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	120
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	121
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	121
Balance y resultados del fideicomiso:	122
Origen y aplicación de recursos:	125
Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo:	126
Índices y razones financieras:	127
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:	127
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	144
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	147
Resultados de la operación del fideicomiso:	148
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	149
Control Interno del fideicomiso:	153
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	154
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	154

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:156

Resultados de la operación de la fideicomitente:156

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:156

Control interno de la fideicomitente:157

[431000-NBIS2] Personas responsables158

[432000-NBIS2] Anexos.....189

[413000-NBIS2] Información general**Glosario de términos y definiciones:**

Los términos que se utilizan en este documento con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos.

“Acta de Emisión”	Significa el acta de emisión de los Certificados Bursátiles bajo el mecanismo de Llamadas de Capital suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso.
“Administrador”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato, e incluye a cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.
“Ampliación de la Emisión”	Refiere a Ampliación de la Emisión en términos de la Cláusula 17.8 del Contrato del Fideicomiso
“Aportación Inicial”	Significa el monto aportado por el Fideicomitente para la constitución del Fideicomiso.
“Aportación Mínima Inicial”	Refiere a la oferta pública restringida inicial de Certificados en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión
“Asamblea de Tenedores”	Refiere a Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Asesores Independientes”	Refiere a Asesores Independientes en términos de la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso.
“Auditor Externo”	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América que sea de los “big four”, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, con la autorización previa del Comité Técnico (el cual deberá verificar que se cumple con lo estipulado en la CUAE) otorgado en una sesión en la que los miembros

	designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.
“Bolsa de Valores”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., o cualquier bolsa de valores autorizada para operar como tal en términos de la LMV.
“Certificados” “Certificados Bursátiles”	o Significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal, no amortizables que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el o los Títulos, las disposiciones de los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis1 Fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el Artículo 7 fracción VI de la Circular Única y de conformidad con cualquier otra disposición aplicable de la Ley Aplicable, e incluye a aquellos objeto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Adicionales.
“Circular Única de Emisoras”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Comisiones de los Proyectos”	Significa las comisiones que, en adición a la Comisión por Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas que preste servicios a los Vehículos de Inversión), tendrá derecho a recibir de los Vehículos de Inversión por la prestación de servicios a los Proyectos Inmobiliarios, y que serán comisiones por desarrollo, comisiones por arrendamiento, comisiones por administración de propiedades, comisiones por adquisición y comisiones de comercialización y ventas; en el entendido que, las Comisiones por Proyectos deberán cumplir con los términos establecidos en el Anexo “B” del Contrato de Administración.
“Comisión por Administración”	Significa una comisión por administración anual equivalente: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.60% del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si

		el Periodo de Inversión ha sido extendido, 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% del Monto Neto Invertido, en cada caso, pagadera al Administrador trimestralmente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.
“Comité Inversión”	de	Significa el órgano interno de Fortem conformado por Miguel Sánchez Navarro Madero, José Luis Vega Palafox, Eduardo Valdés Acra, y cuyas facultades son, entre otras analizar las oportunidades de inversión sobre los Activos Inmobiliarios, de acuerdo a los Lineamientos de Inversión, y en su caso, elaborar y efectuar recomendaciones de Inversión para que sean presentadas por el Administrador al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.
“Comité Técnico”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 6.10 del Contrato de Fideicomiso.
“Competidor”		Significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) durante cualquier periodo en el que una porción de sus negocios represente, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen, una competencia con respecto de los negocios del Fideicomiso; en el entendido, que (i) no se considerarán “competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios.
“Compromiso por Certificado”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Compromiso Total”		Significa el monto total que cada Tenedor estará obligado a aportar al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, mediante la suscripción y pago de Certificados Bursátiles en cada Fecha de Emisión, según corresponda.
“Compromisos Restantes de los Tenedores”		Significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión, menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier reapertura o Incumplimiento de Llamadas de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma), cuyos ajustes deberán ser avalados por el Auditor Externo.
“Conflicto de Interés”	de	Significa cualquier supuesto o escenario en el cual una Persona (incluyendo cualquier Tenedor o miembro del Comité Técnico designado por dicha Persona) se vea involucrada en una actividad o tenga intereses cuya actividad o intereses puedan resultar en que dicha Persona obtenga para sí o para cualquiera de sus Afiliadas, un beneficio financiero o evite una pérdida, en perjuicio o detrimento de los intereses del Fideicomiso o de los Tenedores de Certificados Bursátiles.
“Contador Fideicomiso”	del	Significa cualquier contador público independiente de reconocido prestigio en México que el Fiduciario contrate conforme a las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador para llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y elabore sus estados financieros.
“Contrato” “Contrato”	o de	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo número 3518, y sus respectivos anexos, tal y como unos y otros

Fideicomiso” “Fideicomiso”	o	sean modificados, adicionados, renovados o prorrogados de tiempo en tiempo.
“Contrato Administración”	de	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 5.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Contrato Colocación”	de	Significa el contrato de colocación que sea celebrado de tiempo en tiempo entre el Fiduciario, el Intermediario Colocador y el Fideicomitente, para la colocación y oferta pública de los Certificados Bursátiles en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
“Contribuciones Adicionales”		Significa las contribuciones en efectivo que realicen cada uno de los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Emisión Subsecuente, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles Subsecuentes correspondientes a la Llamada de Capital de que se trate, mismas que no podrán exceder del Compromiso Total de cada Tenedor.
“Control”		Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.
“CUAE”		Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de Auditoría Externa de estados financieros básicos, según las mismas sean modificadas y adicionadas de tiempo en tiempo.
“Cuenta Distribuciones”	de	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad el inciso (d) de la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta Reservas”	de	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con el inciso (c) de la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta General”		Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con el inciso (a) de la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta Llamadas Capital”	para de	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso, para los efectos descritos en el mismo.
“Cuentas Fideicomiso”	del	Significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Reservas y cualesquiera otras cuentas que abra el Fiduciario a su nombre y por cuenta del Fideicomiso conforme a las instrucciones por escrito que, en su caso le envíe el Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.
“Daños”		Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Derechos ARCO”		Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 17.9 del Contrato de Fideicomiso.
“Desinversión”		Significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios o de los títulos representativos del capital social, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización total o parcial de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y/o (iv) cualquier otra venta, enajenación y/o recuperación total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Distribución por Desempeño”	significa cada una de las Distribuciones acumuladas entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los numerales (3) y (4) del inciso (b)(i) de la Cláusula 11.1 del Fideicomiso.
“Distribuciones”	Significa las distribuciones en Pesos o en Dólares que realice el Fiduciario al Fideicomisario en Segundo Lugar y a los Tenedores, las cuales deberán de notificarse por el Fiduciario a través del SEDI con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos de conformidad con la Cláusula 11.I del Contrato de Fideicomiso.
“Documentos de la Emisión”	Significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración y al Título, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
“Dólares” y “EU\$”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Efectivo Fideicomitado”	Significa la totalidad de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso o que se encuentren invertidas en Inversiones Permitidas, en tanto no sean retiradas de dichas Cuentas del Fideicomiso, que se utilizarán, entre otras cosas, para crear y mantener reservas (incluyendo, pero sin limitar, para fondear la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría), pagar gastos corrientes, llevar a cabo Distribuciones, así como para realizar los demás depósitos, pagos e Inversiones previstas en el Contrato de Fideicomiso.
“Emisión Subsecuente”	Significan cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles subsecuentes que darán lugar a las actualizaciones de la inscripción en el RNV, conforme a las cuales se adherirán Certificados subsecuentes a los Certificados, lo anterior cada vez que se realice una Llamada de Capital; en el entendido que, la totalidad de las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión y se considerarán parte de la misma Emisión y Colocación.
“Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente, la primera emisión de Certificados que el Fiduciario lleve a cabo al amparo del

	Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión, del suplemento y del Título en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, así como cualquier emisión inicial de Certificados que el Fiduciario realice con motivo de una Ampliación; en la cual deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores, y que deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Emisiones”	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) y cualquier Emisión Subsecuente de Certificados que se lleve a cabo por el Fiduciario de conformidad el Programa y con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.
“Evento de Funcionario Clave de Desinversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.2(b) del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Remoción del Administrador”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.
“FATCA”	Significa las secciones 1471 a 1473 del <i>Internal Revenue Code</i> , de los Estados Unidos de América, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los EEUU), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se

		modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México y el Departamento del Tesoro de los EEUU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA y el Anexo 25 de la RMF).
“Fecha Asignación”	de	Significa la fecha en la que el Administrador, y a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha Límite de Ejercicio, revisará las órdenes vinculantes contenidas en las Notificaciones de Ejercicio correspondientes, determinará el porcentaje de Certificados que cada Tenedor tendrá derecho a suscribir.
“Fecha Distribución”	de	Significa la fecha que el Administrador determine a su entera discreción y de tiempo en tiempo para realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso, misma que el Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario con copia para el Representante Común; en el entendido, que si cualquier Fecha de Distribución no cae en un Día Hábil, la Fecha de Distribución se recorrerá al Día Hábil siguiente.
“Fecha de Emisión Inicial”		Significa el Día Hábil en el que los Certificados de la Emisión Inicial, incluyendo los correspondientes a una Ampliación, sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, considerando, en su caso, las Ofertas Subsecuentes.
“Fecha de Emisión Subsecuente”		Significa el Día Hábil en el que los Certificados de una Emisión Subsecuente sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Fecha Registro”	de	Significa la fecha identificada por el Administrador antes de cada Ampliación, Fecha de Distribución y/o el tercer Día Hábil previo a que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que (i) recibirán una Distribución o cualquier pago al amparo de los Certificados, (ii) tengan derecho y deban suscribir los

		Certificados que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda, o (iii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Ampliación.
“Fecha Terminación de Fideicomiso”	de del	Significa la fecha que ocurra 10 (diez) años después de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que: (i) para efectos de calcular dicho plazo no se tomarán como Fecha de Emisión Inicial el de las Emisiones que se lleven a cabo derivado de Ampliaciones; y (ii) la Fecha de Terminación del Fideicomiso podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, por 2 (dos) plazos adicionales de 1 (un) año cada uno; en el entendido que, en caso de prórrogas, se deberá realizar el canje del Título correspondiente en Indeval, con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Terminación del Fideicomiso.
“Fecha Derecho”	Ex-	Significa, la fecha que ocurra 1 (un) Día Hábil antes de cada Fecha de Registro, o bien, la fecha que el Administrador establezca, siempre y cuando se ajuste a los tiempos establecidos por la Bolsa de Valores.
“Fecha Límite de Ejercicio”		Significa el día a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión Inicial de Certificados correspondientes a cualquier Ampliación, en la cual los Tenedores de Certificados tendrán derecho a presentar una notificación irrevocable por escrito al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados.
“Fecha Límite de Suscripción”		Significa la fecha límite para que los Tenedores de Certificados suscriban los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente.
“Fideicomitente”		Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato.
“Fideicomisarios”		Significa, conjuntamente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y los Fideicomisarios en Segundo Lugar.
“Fideicomisarios en Primer Lugar”		Conjuntamente, los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás

	derechos a su favor establecidos de conformidad con el Acta de Emisión, el Título y el Contrato de Fideicomiso.
“Fideicomisario en Segundo Lugar”	Significa Fortem Capital II, S.C. y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem Capital II, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem Capital II, S.C. les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.
“Fiduciario”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato e incluye a sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya como fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
“Fines del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso.
“Fortem Capital”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato.
“Funcionario Clave”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
“Gastos Continuos”	Significa todos y cada uno de los gastos necesarios para (i) pagar los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos (incluyendo para el pago de la Comisión por Administración), (iii) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso, (iv) completar Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, (v) realizar Inversiones Adicionales, y (vi) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso.

“Gastos Inversión”	de Significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) gastos relacionados con el mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y <i>due diligence</i>, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los gastos de cierre y los gastos de auditoría relacionados, (iii) gastos del Administrador, o del Fiduciario derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) primas de los seguros que en su caso contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, (v) Comisiones de los Proyectos; y (vi) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de impuesto al valor agregado en relación con lo anterior; en el entendido, además, que los Gastos de Inversión podrán ser pagados directamente por el Fiduciario con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso o a través de un Vehículo de Inversión, según sea determinado por el Administrador
“Gastos de Emisión Inicial”	la Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial (incluyendo los correspondientes a cualquier Ampliación), incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos y sus honorarios por el primer año de administración, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que ampare los Certificados de la Emisión Inicial, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente

	en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados de la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados al Intermediario Colocador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial; mismos que deberán ser cubiertos por el Fiduciario con cargo a los recursos que se obtengan con dicha Emisión Inicial, a los cuales se les agregará, en su caso, cualquier monto de IVA.
“Gastos de Mantenimiento”	Significa la referencia conjunta a los gastos de las Inversiones, gastos de emisión y colocación, y los gastos de mantenimiento, correspondientes a cada una de las Emisiones.
“Gastos del Fideicomiso”	Significa, conjuntamente, los Gastos Continuos, los Gastos de Inversión, los Gastos de Emisión Inicial y los Gastos de Mantenimiento.
“Incumplimiento de Llamadas de Capital”	Significa el incumplimiento de un Tenedor para suscribir y pagar en su totalidad los Certificados emitidos en una Emisión Subsecuente de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en el Contrato de Fideicomiso.
“Indeval”	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Intermediario Colocador”	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
“Inversiones”	Significa las inversiones que el Fideicomiso realice, en Proyectos Inmobiliarios; en el entendido que, en

	cualquiera de los casos establecidos en la presente definición, el concepto de “Inversiones” comprenderá cualquier adquisición de activos, bienes o derechos, y el otorgamiento de financiamientos.
“Inversiones Permitidas”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula. 9.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Inversionista Aprobado”	Significa cualquiera de los siguientes inversionistas mexicanos: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y (v) un fondo de inversión, y cualquier otra Persona que califique como un inversionista institucional y calificado para participar en ofertas públicas restringidas, cuya deuda, se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“KYC” o “Know Your Costumer”	Significa, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario a las Personas que sean designadas como miembros del Comité Técnico al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario.
“Ley Aplicable”	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

“Ley Anti-lavado”	Significa la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LFPDP”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Límites de Apalancamiento”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Límites de Diversificación”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Lineamientos de Inversión”	Significan los lineamientos de inversión que se describen en la Sección 8.1 del Fideicomiso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Llamadas de Capital”	Significa la solicitud que realice el Fiduciario, de conformidad con las Instrucciones de Llamada de Capital que le entregue el Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, suscriba y pague en la Fecha de Emisión Subsecuente los Certificados que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente.

“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Miembro Independiente”	Significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente y que sea designada como Miembro Independiente del Comité Técnico.
“Monto de la Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial y cualquier Ampliación, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y que se establezca en el Acta de Emisión, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial.
“Monto de la Llamada de Capital”	Significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de dicha Llamada de Capital.
“Modo de Suspensión”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Distribuible”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Máximo de la Emisión”	Significa el monto que se establece en el Acta de Emisión.
“Monto Neto Destinado a Inversiones”	Significa, en cualquier fecha de determinación, (i) los Recursos Netos de las Emisiones, más (ii) los Compromisos Restantes de los Tenedores, menos (ii) la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, a dicha fecha de determinación.
“Monto Neto Invertido”	Significa, en cualquier fecha de determinación, el Monto Total Invertido de los Tenedores a dicha fecha de determinación menos el monto total que haya sido desembolsado de la Cuenta General o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones), que hayan sido declaradas como perdidas, menos los montos que sean distribuidos a los Tenedores en virtud de cualesquiera Desinversiones que representen un retorno del producto de la venta de las

	Inversiones respectivas respecto de los montos que hayan sido desembolsados de la Cuenta General, o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar dichas Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido desinvertidas.
“Monto Total Invertido de los Tenedores”	significa, (i) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de las Inversiones y los Gastos de Mantenimiento efectivamente pagados a dicha fecha, y (ii) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de (a) el Monto de la Emisión Inicial (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría), y (b) la suma de todos los Montos de las Llamadas de Capital (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) pagados antes de dicha Fecha de Distribución.
“Negligencia Grave”	Significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacia, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.
“Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)”	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
“Notificación de Ampliación”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Cláusula 3.2 del Fideicomiso.
“Notificación de Ejercicio”	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados; en el entendido que, dicha Notificación de Ejercicio será vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Operación con Partes Relacionadas”	Significa cualquier operación, relación y/o contrato (escrito y/u oral), ya sea presente, contingente y/o de cualquier otro tipo, celebrado entre el Fideicomiso o

	cualquier Vehículo de Inversión, por un lado, y una Parte Relacionada del Administrador, por el otro; en el entendido que, durante el Período de Inversión, (i) el Comité Técnico podrá determinar, durante la sesión en la que se someta a discusión la operación con partes relacionadas correspondiente, con el voto de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico (excluyendo a los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y a los miembros designados por los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso) que cualquier adquisición o disposición de una Inversión constituye una Operación con Partes Relacionadas o (ii) la Asamblea de Tenedores podrá aprobar dicha operación, según corresponda a cada uno.
“Pagos de los Tenedores”	Significa los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, que el Administrador instruya al Fiduciario, con copia al Representante Común, para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento, en cada caso, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Patrimonio del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Parte Relacionada”	Significa, respecto de cualquier Persona, cualquier otra Persona: (i) que sea una Afiliada directa y/o indirecta de dicha primera Persona; (ii) que funja como director, funcionario, socio, comisario y/o agente de dicha primera Persona; (iii) en la que dicha primera Persona, directa y/o indirectamente, tenga una participación sustancial; y/o (iv) que, directa y/o indirectamente, tenga una participación sustancial o una participación que Controle a dicha primera Persona. Para efectos de esta definición “participación sustancial” significa una tenencia directa y/o indirecta de acciones con derecho a voto y/o valores (voting interests) con derecho a voto que representen el 20% (veinte por ciento) o más de los derechos de voto totales y/o capital de una Persona.
“Periodo de Cura de Funcionario Clave”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Periodo Exclusividad” de	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato del Fideicomiso (a) la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso.
“Persona”	Significa una persona física, sociedad, asociación, persona moral, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.
“Persona Exculpada”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 18.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Persona Indemnizada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Personal”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Pesos” y “\$”	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
“Presidente”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (h)(iii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Proceso Asignación” de	Significa el mecanismo que en cada caso establezca el Administrador en la Notificación de Ampliación correspondiente, el cual podrá ser determinado a su discreción.
“Prórroga de Llamada de Capital” de	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (f) de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Proveedor Precios” de	Significa inicialmente, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP), así como cualquier otro proveedor de precios que sea contratado posteriormente por el Fideicomiso conforme a la Cláusula 13.1 inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.
“Proyectos Inmobiliarios”	Significa proyectos en México consistentes en (i) las participaciones de capital y/o deuda, directas o indirectas (incluyendo títulos de propiedad, hipotecas, opciones, arrendamientos, sociedades, Inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso); (ii) capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario en

	inmuebles con o sin mejoras (tales como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizando en relación con los mismos), derechos fideicomisarios; y (iii) todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en fideicomisos y cualquiera otra forma de negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios).
“Recursos Netos de la Emisión Inicial”	Significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) menos los Gastos de la Emisión Inicial.
“Recursos Netos de Llamadas de Capital”	significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto resultante de restar el Monto de la Llamada de Capital respectivo, menos los Gastos de Mantenimiento incurridos en relación con dicha Llamada de Capital.
“Recursos Netos de las Emisiones”	Significa, conjuntamente y en cualquier fecha de determinación, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y los Recursos Netos de Llamadas de Capital a dicha fecha de determinación.
“Reglamento de la Bolsa de Valores”	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los Certificados Bursátiles, según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
“Reporte Anual”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Cláusula I3.4 del Contrato de Fideicomiso.
“Reporte Trimestral”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula I3.4 del Contrato de Fideicomiso.
“Representante Común”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato, e incluye a sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
“Reserva para Gastos de Asesoría”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Reserva para de Gastos de Mantenimiento”	Significa una reserva equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, que se mantendrá de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
“RLISR”	Significa el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, según sea modificado en cualquier momento.
“RMF”	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV.
“RUG”	Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.
“SEDI”	Significa sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de Valores en que se encuentren listados los Certificados Bursátiles, le sea autorizado por la CNBV.
“Seguro de Responsabilidad Profesional”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.6 del Fideicomiso.
“Sesión Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.8 del Contrato de Fideicomiso.
“SHCP”	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“STIV-2”	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de la CNBV.
“Tasa Interna de Retorno”	Significa, en cualquier fecha de determinación y respecto de cada Tenedor, la tasa de descuento cuyo valor presente neto de todas las aportaciones realizadas por dicho Tenedor sea igual al valor presente neto de todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor. Para efectos de dicha determinación, todas las aportaciones realizadas se entenderán que ocurrieron el día en el que hayan sido requeridas por el Fiduciario y todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor se tomarán en

	cuenta cronológicamente y surtirán efectos en el día que efectivamente ocurrieron. Para el cálculo de la Tasa Interna de Retorno, se tomará como moneda de referencia el Peso. En caso de cualquier discrepancia o desacuerdo con respecto a la presente definición, el Administrador utilizará la función "TIR.NO.PER" ("XIRR" por sus siglas en inglés) de Microsoft Excel para determinar la Tasa Interna de Retorno.
"Tenedores"	Significa las personas físicas o morales propietarios de uno o más Certificados Bursátiles, quienes serán representados en todo momento, cuando actúen en su conjunto, por el Representante Común.
"Tiempo Mínimo de Funcionario"	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
"Título"	Significa el título que ampare los Certificados Bursátiles, el cual cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV, y será suscritos y emitido en los términos del Artículo 282 de la LMV.
"Valuador Independiente"	Significa Quantit, S.A. de C.V. o cualquier otro valuador independiente con experiencia en la industria inmobiliaria.
"Vehículo de Inversión"	Significa cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
"Vehículo Paralelo"	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso.

Resumen ejecutivo:

A continuación, se incluye un breve resumen de la información contenida en este Reporte Anual. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles y está sujeto, se modifica y completa con el resto de la información contenida en este Reporte. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente todo este informe, incluyendo la sección titulada "Factores de Riesgo", antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Evolución del instrumento de inversión

El 8 de octubre de 2018 se realizó la primera emisión por \$2,080 millones de pesos, bajo un programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo (CKD) FORTMCK18 por \$5,000.00 millones de pesos, realizando una primera aportación el 10 de octubre de 2018 por \$416.00 millones de pesos, equivalente al 20% del monto de la primera emisión.

El 12 de agosto de 2019 se realizó la Primera Llamada de Capital de FORTMCK18 por un importe de \$349.99 millones de pesos.

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

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

En las fechas posteriores se han realizado seis llamadas de capital y una ampliación de la emisión, en las siguientes fechas y montos:

Fecha	Evento	Monto (millones de pesos)
12/08/2019	1° Llamada de capital	\$349.9
23/12/2019	Ampliación, Emisión incorpora AFORE INFONAVIT	\$242.7
28/05/2020	2° Llamada de capital	\$269.9
28/01/2021	3° Llamada de capital	\$529.9
14/07/2021	4° Llamada de capital	\$379.9
15/12/2021	5° Llamada de capital	\$349.9
05/04/2022	6° Llamada de capital	\$166.2

Durante el último trimestre del 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 F4093, F3839 y el 30% del activo F4495. 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.

RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN NÚMERO 3518 - FORTMCK18

Estados de resultados integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Cambios en el valor razonable de instrumento financieros	7	\$ -	\$ 148,439,444	\$ 1,091,569,963
Ingresos por intereses	6	20,513,505	25,196,150	26,522,932
Utilidad cambiaria neta		1,560	934	-
Otros ingresos		-	-	1,046
		<u>20,515,065</u>	<u>173,636,528</u>	<u>1,118,093,941</u>
Egresos:				

Cambios en el valor razonable de instrumento financieros	7	(62,092,274)	-	-
Gasto por intereses y comisiones bancarias		(128,884,663)	(114,466,699)	(131,415,455)
Pérdida cambiaria neta		-	-	(185,840)
Gastos de administración y otros	12	(55,791,257)	(41,132,712)	(54,457,263)
Resultado del ejercicio		(226,253,129)	18,037,117	932,035,383
Otras partidas de resultado integral:				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	(8,634,667)
(Disminución) aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		\$ (226,253,129)	\$ 18,037,117	\$ 923,400,716

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

PRINCIPALES EVENTOS RELEVANTES DURANTE EL PERIODO

Fecha	Evento
11/04/2025	Ignacio García de Quevedo asume el cargo de Managing Director a partir de esta fecha. Ignacio desde 2021 se desempeñaba como Director de Administración y Finanzas de Fortem.
28/04/2025	Comité Técnico: Presentación de Edos. Fin. Auditados 2024 y ratificación de Auditor externo. Refinanciamiento 4095 y 4462.
16/10/2025	Comité Técnico: Sustitución de auditor externo. Renovación línea de crédito.
13/11/2025	
25/11/2025	Reconocimiento al desarrollo residencial en Naucalpan como el primer proyecto en México en obtener la Certificación LEED for Communities: Plan and Design v4.1 nivel Gold.
6/03/2026	Asamblea General de Tenedores: Designación, remoción y/o ratificación de los miembros propietarios y/o sus respectivos suplentes del Comité Técnico.
26/03/2026	Asamblea General de Tenedores: Aprobación del plan de desinversión del fideicomiso 4342.

10/04/2026	Se aprobó la contratación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., integrante de Deloitte, como auditor externo para la auditoría de los estados financieros del ejercicio 2025. Respecto al juicio de amparo promovido durante el 2024, el fallo emitido por la autoridad resultó favorable para la continuidad del desarrollo del F1 4341.
------------	---

Para consultar la totalidad de los eventos relevantes, favor de consultar la página de BIVA en el siguiente enlace <https://www.biva.mx>

PROCESO DE INVERSIÓN

El Administrador ha definido un procedimiento para evaluar oportunidades de inversión y tomar decisiones para el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, dicho proceso se encuentra dividido en cinco etapas:

1. **Selección:** Consiste en dos procesos:
 - a. Originación de Oportunidades
 - b. Pre-Análisis y Filtrado Preliminares
2. **Análisis:** Recopilación de información necesaria para evaluar las siguientes factibilidades:
 - a. Legal
 - b. Técnica
 - c. Comercial
 - d. Económica
3. **Aprobación:** una vez seleccionado las diversas oportunidades de inversión y realizado un detallado análisis de cada una de ellas el Comité de Inversión podrá aprobar algunas operaciones, o bien hacer una recomendación para invertir y presentará dicha recomendación para ser analizada en forma definitiva por el Comité Técnico o por la Asamblea de Tenedores
4. **Seguimiento:** Control sobre los proyectos y administración del Fideicomiso en forma general
5. **Desincorporación:** La desinversión va en función a la estrategia y parámetros definidos en cada Suplemento correspondiente. La Estrategia dependerá de las condiciones de mercado existentes, de las características del proyecto en desarrollo y de potenciales compradores, ya que se podría realizar venta de uno a uno, o en paquete, y podrían ser mediante:
 - a. Ofertas públicas en mercado de capitales como IPO
 - b. Ofertas públicas en mercado de capitales como Fibras
 - c. Ofertas públicas o privadas a inversionistas interesados en portafolio o proyectos específicos
 - d. Venta de portafolio a inversionistas institucionales, a otras empresas inmobiliarias, a Fibras, entre otros
 - e. Venta de unidades por separado en caso de que pudiera aplicar

En resumen, se lleva un reporte periódico de los proyectos en sus diversas etapas (selección, análisis, aprobación, seguimiento, desincorporación) con modelos y documentos específicos para cada una de ellas, de forma tal que se pueda llevar un seguimiento adecuado de los proyectos y tomar medidas preventivas necesarias como ajuste de las decisiones operativas y de inversión con base en análisis de riesgo.

EVOLUCIÓN DE LOS BIENES, DERECHOS O VALORES FIDEICOMITIDOS

Los activos del Fideicomiso están constituidos por la Aportación Inicial y los resultados acumulados hasta la fecha.

A la fecha de cierre de este reporte los proyectos en desarrollo son:

- 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 F1 4093, F1 3839 y el 30% del activo F1 4495. Esto en línea con el plan iniciado en 2024.

POLÍTICAS DE EMISIÓN Y DE PROTECCIÓN DE LOS TENEDORES

La Asamblea de Tenedores representa a todos los Tenedores y las decisiones adoptadas en la misma serán vinculantes para todos los Tenedores, incluso para aquellos ausentes o disidentes. La Asamblea de tenedores tiene entre otras, las siguientes facultades:

Adicionalmente a las facultades que se establecen en las siguientes Secciones y en otras Cláusulas del Fideicomiso, el Comité Técnico podrá, en general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento y resolución no competa a la Asamblea de Tenedores.

De manera general, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el Artículo 7, fracción VI, de la Circular Única de Emisoras.

Facultades que requieren quórum y votación ordinaria. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

- A.** Aprobar cualesquier Inversión, adquisición, Desinversión o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido que, para efectos de realizar este cálculo únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y (ii) las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales. *Esta facultad será indelegable.*
- B.** Realizar los actos que sean necesarios a fin de cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.
- C.** Aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.

- D. Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del Fideicomiso.
- E. Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.
- F. Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo cuando la Asamblea de Tenedores resuelva e instruya lo conducente.
- G. Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al Contrato, la Circular Única de Emisoras, la Ley Aplicable o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.
- H. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. *Esta facultad será indelegable.*

Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, las siguientes resoluciones requerirán del voto favorable de la mayoría del conjunto formado los miembros designados por los Tenedores y de los Miembros Independientes y deberán abstener de votar los miembros designados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes:

- A. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, así como en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o **(ii)** que representen un Conflicto de Interés, así como del Administrador; en el entendido que, una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés. *Esta facultad será indelegable.*
- B. Aprobar la contratación del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas para prestar a los Proyectos Inmobiliarios servicios distintos a los que se establecen en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, así como, en cualquier caso, el pago de las Comisiones de los Proyectos correspondientes, las cuales deberán ser en los términos establecidos en el **Anexo “B”** del Contrato de Administración. En caso de que las Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores para el pago de las mismas.
- C. Instruir al Fiduciario la remoción y sustitución del Auditor Externo, del Valuador Independiente y

del Proveedor de Precios, de considerarlo conveniente; en el entendido que, la calificación de independencia del Valuador Independiente deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores. Sin limitar la generalidad de la facultad establecida en el presente inciso, en caso de que se detecten errores, inconsistencias u omisiones en la información presentada por el Auditor Externo en su dictamen o bien en la información revisada por éste y no detectada, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que se proceda a terminar el contrato con dicho Auditor Externo y la designación del nuevo Auditor Externo que sustituiría; en el entendido que, se podrá otorgar un plazo al Auditor Externo para que subsane los errores, inconsistencias u omisiones detectadas siempre y cuando sea sin costo para el Fideicomiso.

- D.** Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier Asesores Independientes que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría; sujeto a los esquemas de compensación que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores. Los miembros del Comité Técnico no serán responsables cuando, actuando de buena fe, tomen alguna decisión o realicen alguna acción con base en la determinación o recomendación de un asesor independiente.
- E.** Verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración. *Esta facultad será indelegable.*
- F.** Aprobar la restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría.
- G.** Aprobar en el ámbito de sus facultades, cualesquier garantías personales, fianzas, obligaciones solidarias o avales.

Factores de riesgo:

La inversión en los Certificados Bursátiles está sujeta a riesgos e incertidumbres. Usted debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación, en adición al resto de la información contenida en el presente Reporte Anual y en los Suplementos correspondientes. 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 inversionistas no deben considerar el contenido del Reporte Anual como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se les sugiere consultar con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, mantenimiento o venta de su inversión.

No existe garantía de que cualquiera de los Fideicomisos al amparo de cada Emisión y sus Inversiones sean rentables o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los posibles tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

No se puede asegurar que los objetivos de inversión de cada Fideicomiso se cumplirán o que los Tenedores recibirán rendimientos sobre su capital en caso de materializarse cualquiera de los riesgos mencionados en esta Sección. Cada Fideicomiso es un vehículo de inversión de alto riesgo ideado para inversionistas dispuestos a asumir riesgos superiores al promedio y liquidez limitada.

RIESGOS RELACIONADOS CON LAS INVERSIONES

Las Distribuciones a los Tenedores dependerán de los términos de las Inversiones, los cuales no son conocidos y sus resultados son inciertos.

Los términos de las Inversiones que efectúe cada Fideicomiso serán flexibles y determinados por el Administrador caso por caso, de acuerdo con los términos de los Contratos de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y el Contrato de Administración. Aunque el Administrador desea maximizar las oportunidades de inversión, no se puede asegurar que el Administrador será capaz de negociar, implementar y cerrar dichas oportunidades de inversión en términos que sean favorables para cada Fideicomiso.

Además, es posible que no haya fechas ni montos de Distribuciones a los Tenedores que puedan estimarse de 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 concluirlas 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.

Deberán de considerarse 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 incluidos en esta Sección que podrían afectar al rendimiento de cada Inversión en particular, e inclusive convertirlas en pérdidas totales, lo cual podría afectar de manera importante al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, la capacidad del fiduciario de cada Fideicomiso para hacer Distribuciones a los Tenedores.

Algunas Inversiones podrían no ser inversiones líquidas o de fácil disposición.

Las Inversiones en Activos Inmobiliarios carecen de liquidez. Esto puede afectar la flexibilidad de cada Fideicomiso para formar un portafolio adecuado ante las cambiantes condiciones del mercado.

En el supuesto de que haya necesidad de vender alguna propiedad o de que dicho Fideicomiso experimente una falta de liquidez, es posible que el Fideicomiso respectivo pueda verse forzado a efectuar desinversiones a precios inferiores a los imperantes en el mercado y a pagar impuestos por transmisión de dominio, derechos de inscripción y otros gastos, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, en el monto de las Distribuciones.

Tanto por el nivel de riesgo que conllevan como por su iliquidez, las Inversiones en Activos Inmobiliarios están orientadas a los inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles únicamente son idóneos para los inversionistas que no requieren de liquidez continua y pueden soportar la pérdida total de su inversión sin sufrir un menoscabo en su patrimonio. Aun cuando las Inversiones

efectuadas por el Fideicomiso de cada Emisión tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

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

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

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

Las Inversiones se harán con base en información limitada

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

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

El uso del apalancamiento expone al Fideicomiso a riesgos adicionales

Cada Fideicomiso, directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, podría obtener préstamos o financiamientos (incluso a través de Operaciones Derivadas) para hacer cualquier Inversión en particular, siempre y cuando la Inversión que se haga sea la fuente principal, pero no exclusiva, de pago de dicho financiamiento y el mismo no exceda del 70% del Patrimonio del Fideicomiso. A pesar de que se buscará utilizar el apalancamiento de una manera que consideramos apropiada bajo las circunstancias que prevalezcan en ese momento, esta característica aumentará la exposición de dichas Inversiones a factores económicos adversos, tales como tasas de interés, las fluctuaciones en el tipo de cambio y ambientes económicos adversos. Los términos de la deuda contraída por cada Fideicomiso o

los Vehículos de Inversión podrían generar obligaciones de hacer o no hacer de tipo financiero o de otra naturaleza. Dichas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de operación del Fideicomiso de cada Emisión o de los Vehículos de Inversión, y su inobservancia podría constituir un incumplimiento conforme al contrato de financiamiento aplicable, incluso si se hubieren cumplido las obligaciones de pago.

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

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

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

La capacidad de obtener financiamiento para apalancar las Inversiones puede ser limitada

Distintos factores económicos han llevado a los mercados financieros a una falta general de liquidez y han reducido la disponibilidad de crédito en el mercado, aumentando el costo de financiamiento.

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

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

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

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

Nivel de Endeudamiento o apalancamiento e índice de cobertura al servicio de la deuda.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 Bis 1 fracción I de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, el Fideicomiso no presenta el Anexo AA debido a que los recursos de la Emisión no se pretenden destinar de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas ni a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La emisora declara que la fiduciaria, el fideicomitente o el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden tales funciones, deberá ajustarse al nivel de apalancamiento calculado de conformidad con el art. 7o. del Anexo N BIS 2 de la Circular Única de Emisoras.

La valuación de las Inversiones puede ser difícil

Dada la naturaleza de las Inversiones propuestas en cada una de las Emisiones, su valuación puede ser difícil debido a la falta de información comparable de mercado, lo cual podría derivar en una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles o de las Inversiones mismas, generando ganancias y/o pérdidas inadecuadas. Respecto a la valuación de las Inversiones, las metodologías que sean utilizadas por el Valuador Independiente o el Administrador, en su caso, podrían ser distintas a las metodologías utilizadas por otros Certificados Bursátiles, empresas o prácticas de la industria. Una valuación deficiente podría afectar nuestra capacidad para vender o disponer de cualquier Inversión en términos favorables para el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa.

Algunas Inversiones estarán expuestas a fluctuaciones en las tasas de interés y otros riesgos de Mercado

El riesgo de mercado se origina por las posibles variaciones en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso de cada Emisión que pudieren tener lugar debido a condiciones cambiantes del mercado.

Las condiciones cambiantes del mercado podrían reducir el Valor de las Inversiones de cada Fideicomiso. Se espera que el Fideicomiso correspondiente mantenga un portafolio diversificado de créditos y títulos de deuda que tengan tasas de interés tanto fijas como variables. El valor de mercado de una Inversión por lo general disminuye cuando existen condiciones macroeconómicas negativas, lo cual podría tener un efecto adverso en los ingresos y situación financiera de cada Fideicomiso.

Fluctuación de los mercados financieros

Las fluctuaciones en los precios de mercado de los valores en general pueden afectar el Valor de las Inversiones efectuadas por cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa.

La inestabilidad de los mercados de valores también podría incrementar los riesgos inherentes a las Inversiones del Fideicomiso correspondiente.

Aún si el Administrador identifica Inversiones adecuadas para cada Fideicomiso, no hay garantía de que dichas Inversiones lograrán ejecutarse satisfactoriamente. Una vez que se haya logrado identificar oportunidades de inversión que sean apropiadas para el Fideicomiso de cada Emisión, se llevarán a cabo los actos necesarios conforme a los Documentos de cada una de las Emisiones correspondiente para tratar de llevarlas a cabo. No obstante lo anterior, no se puede asegurar que, aun habiendo identificado dichas oportunidades de inversión y habiendo dispuesto los recursos humanos y materiales necesarios, el Administrador será capaz de llevarlas a cabo satisfactoriamente.

Inexistencia de formatos pre-establecidos para la realización de Inversiones

No existen formatos pre-establecidos de contratos para la realización de Inversiones en cada una de las Emisiones, debido a que las mismas podrán llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a las negociaciones que se lleven a cabo con las contrapartes respectivas. Lo anterior genera incertidumbre respecto de los términos que contendrán los contratos definitivos, ya que no existirá un parámetro mínimo al que se deberán ajustar dichas Inversiones.

RIESGOS RELACIONADOS CON LA INDUSTRIA INMOBILIARIA

Inexistencia de proyectos apropiados

Es posible que no se pueda encontrar algún proyecto apropiado para el desarrollo o adquisición del mismo, en virtud de las limitantes de inversión incluidas en el Fideicomiso correspondiente a cada una de las Emisiones, o que algunos proyectos no se encuentren disponibles a precios razonables. En caso de que no se llegaren a encontrar los proyectos adecuados, los Tenedores podrían recibir montos importantes en concepto de Efectivo Excedente, el cual no representa el derecho a recibir el Retorno Preferente u otros rendimientos.

RIESGOS RELACIONADOS CON LAS OPERACIONES DE DESARROLLO

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

durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

Competencia en el mercado inmobiliario en México

El Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa competirá con otros participantes en el mercado que ofrezcan a los posibles clientes proyectos inmobiliarios similares o más competitivos, afectando los niveles de ocupación de las propiedades de cada Fideicomiso y, por tanto, las utilidades del mismo. Además, si el Fideicomiso correspondiente decidiera buscar nuevos terrenos y propiedades para efectuar nuevas Inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que cuenten con mayores recursos disponibles y mayor capacidad financiera que él mismo.

Evicción de los inmuebles

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar el origen y la tenencia legal de los inmuebles, no obstante lo anterior, la propiedad sobre los inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los proyectos puede ser objeto de controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho que el de los Vehículos de Inversión. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los proyectos.

Posibilidad de expropiación

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al propietario, en ocasiones el pago es inferior al valor de mercado del inmueble. Si se llegara a expropiar algún inmueble, cabe la posibilidad de que se pierda total o parcialmente la Inversión en el mismo, afectando adversamente los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar distribuciones.

Extinción de dominio

De conformidad con la “Ley federal de extinción de dominio, reglamentaria del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, en caso de actualización de los delitos descritos en dicha ley y en el Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es posible que el Estado extinga el dominio sobre bienes inmuebles, sin contraprestación ni compensación alguna para su dueño ni para quien se ostente o comporte como tal. No podemos asegurar que los poseedores de las Inversiones no realizarán alguna de las actividades reguladas en la citada ley, lo que podría tener como resultado la extinción del dominio respecto de la Inversión correspondiente.

Vicios ocultos

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar la calidad de los proyectos; sin embargo, los inmuebles adquiridos pueden tener defectos ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para el desarrollo y operación de los proyectos. En caso de que los defectos ocultos impidan o disminuyan el posible desarrollo de los proyectos, la obtención de la restitución del

precio o, en su caso, la disminución del mismo podría afectar significativamente el rendimiento esperado de los Certificados Bursátiles.

Inexactitud de la información respecto de los bienes inmuebles

La información que el Administrador y su equipo obtenga de las oficinas de los registros, tanto agrario como de la propiedad, puede contener inconsistencias con la realidad e inclusive ser falsa. De esta forma, la propiedad sobre los inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los proyectos puede ser objeto de controversias judiciales por aquella persona que haya sido perjudicada en virtud de inconsistencias o fallas. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los proyectos.

Imposibilidad de rentar propiedades disponibles

El Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa pudiera no rentar la totalidad de los espacios disponibles dentro de los bienes inmuebles. De igual forma, cuando un contrato de arrendamiento llegue a su vencimiento el arrendatario podría decidir no renovar el contrato, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga dar en arrendamiento dicho espacio en los mismos términos del contrato previo u otros. Si los contratos de arrendamiento respecto de los bienes inmuebles se dan en condiciones menos favorables que las inicialmente proyectadas, o bien, si no se consigue rentar el total de los espacios disponibles de un bien inmueble, la capacidad de hacer Distribuciones del Fideicomiso podría verse afectada negativamente.

Los ingresos de los Vehículos de Inversión y por ende de cada Fideicomiso se encuentran sujetos a la capacidad de pago de los arrendatarios

Un alto porcentaje de los ingresos del Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa provendrá de las rentas que paguen los arrendatarios de los bienes inmuebles. El ingreso esperado de los Vehículos de Inversión y por ende de cada Fideicomiso, podrían verse afectadas en caso de que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas pactadas en las renovaciones de los contratos sean inferiores a las esperadas, o si se presentan retrasos o incumplimientos en el pago de las rentas por parte de los arrendatarios. En cualquier momento un arrendatario puede experimentar un cambio negativo en su negocio afectando su situación financiera y su capacidad de pago. Como resultado de lo anterior existe la posibilidad de que el arrendatario no realice el pago de las rentas en los términos y tiempos acordados, o bien de que entre en un proceso de insolvencia, lo que podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento, afectando los ingresos estimados de los Vehículos de Inversión. En caso de que un arrendatario con adeudos pendientes enfrentara una situación de insolvencia, no existe la seguridad de que el Fideicomiso de cada Emisión o el Vehículo de Inversión correspondiente puedan recuperar el total del adeudo pendiente. Asimismo, la habilidad del Fideicomiso de incrementar sus ingresos y ganancias depende parcialmente del crecimiento en la demanda de productos y servicios que ofrezcan los arrendatarios de los inmuebles administrados por el Administrador. Una disminución en la demanda en dichos productos y servicios, como resultado de la desaceleración en la economía nacional, global o por cualquier otro motivo, podría resultar en una disminución de ingresos para los Vehículos de Inversión y consecuentemente para el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, y por consiguiente de las Distribuciones de cada Fideicomiso que

documento una Emisión. En algunos casos los resultados operativos del Fideicomiso están sujetos al cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso se podría ver afectado por la ausencia de pago y por los gastos en los que se incurra para exigir y recuperar el pago de las rentas. Legislación aplicable al desarrollo de los proyectos El desarrollo de los proyectos se encuentra relacionado con materias estrictamente reguladas a nivel federal y local. Si en el desarrollo de los proyectos se llegara a incumplir con estas regulaciones, se podría estar sujeto a multas o se podría perder el derecho para desarrollar los proyectos, o ambos.

Las entidades gubernamentales tienen facultades para implementar leyes, regulaciones y normas que pueden afectar las operaciones y el valor de los proyectos, mismas que pueden depender de consideraciones políticas. Asimismo la viabilidad de los proyectos puede depender frecuentemente de permisos, autorizaciones, concesiones, contratos, convenios u obligaciones. Si algún proyecto llegara a incumplir con éstos, podría estar sujeto a multas o se podrían perder los derechos para desarrollar el proyecto, o ambos. La concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podría también contener cláusulas más favorables para la entidad gubernamental que un contrato comercial típico. Por ejemplo, la concesión, permiso, autorización o contrato podría facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, autorización o contrato en ciertas circunstancias (como lo pudieran ser razones de interés público) sin requerir el pago de una compensación adecuada.

Adicionalmente, las entidades gubernamentales que actúan como contrapartes en dichas concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían tener la facultad discrecional de modificar o incrementar la regulación aplicable o nacionalizar las operaciones de los proyectos o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un proyecto dependa de la obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

RIESGOS EN MATERIA AMBIENTAL; CAMBIOS EN LAS NORMAS AMBIENTALES PODRÍAN AFECTAR AL FIDEICOMISO DE CADA EMISIÓN

El Administrador buscará que cada uno de los Fideicomisos y los Vehículos de Inversión que participen en una Emisión, operen en cumplimiento con las normas ambientales establecidas por la Regulación en México y, en su caso, en cada región. Sin embargo, cambios en la legislación pudieran afectar las operaciones de los Fideicomisos y/o de los Vehículos de Inversión correspondientes, además de que el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y/o los Vehículos de Inversión pudieran verse sujetos a la imposición de multas y otras sanciones.

Asimismo, el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y los Vehículos de Inversión podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas ambientales relacionadas con los Activos Inmobiliarios adquiridos por los mismos que resulten tener contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. De conformidad con dicha Regulación, cada Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían resultar responsables de los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas.

El Fideicomiso podría estar sobreexpuesto en una sola región dentro de México

Cada Fideicomiso incluye criterios de diversificación conforme a los cuales el Administrador estima que el Monto de Inversión será invertido, lo anterior con el objetivo de generar diversificación en los proyectos inmobiliarios. No obstante lo anterior, el Fideicomiso de cada Emisión podría estar concentrado en cierta región de México por lo que estaría expuesto a (a) el exceso de oferta de espacios habitacionales, lo que puede reducir el atractivo de las propiedades y tener un efecto negativo en los ingresos del Fideicomiso correspondiente, (b) tendencias demográficas y de la población, (c) desaceleraciones en la economía local que puedan ocasionar desempleo y ajustes en el nivel de ingreso personal de la población, (d) cambios en las condiciones del mercado inmobiliario, o (e) desastres naturales que ocurran en dicha región, mismos que en caso de ocurrir, podrían afectar adversamente el pago de Distribuciones y por ende a los Tenedores, en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Las Personas Promovidas están expuestas a riesgos económicos y sectoriales

Las Inversiones en las Personas Promovidas pueden llegar a sufrir pérdidas parciales o totales en virtud de que las mencionadas personas están expuestas a factores de riesgo relacionados con México, los cuales se describen más adelante.

Asimismo, las Personas Promovidas están expuestas a diversos factores de riesgo relacionados con la industria o sector particular al que pertenezcan y, por lo tanto, pueden llegar a sufrir pérdidas importantes en caso de dificultades materiales en el sector o rama de la industria, en cuyo caso podría sufrirse algún impacto negativo importante en el valor de su capital accionario.

La Inversión en capital en Personas Promovidas tiene liquidez limitada

Cada Fideicomiso podrá invertir en valores representativos del capital social de Personas Promovidas, los cuales tendrán baja liquidez, por lo que existe el riesgo de que haya una limitada posibilidad de venta de los títulos representativos del capital social de dichas personas, y las Inversiones efectuadas podrían disminuir en su valor mientras se realiza su venta. Inclusive, existe la posibilidad de que sea necesario vender las Inversiones a descuento o venderlas a lo largo de períodos extendidos.

Participación minoritaria en el capital social de las Personas Promovidas

Cada Fideicomiso puede llegar a invertir en el capital social de Personas Promovidas; sin embargo, dicha participación pudiera ser minoritaria sin la posibilidad de poder determinar la forma de llevar a cabo la gestión de dicha Persona Promovida. Por lo tanto, las decisiones que adopten la asamblea de accionistas y/o el consejo de administración de dichas Personas Promovidas podrían ser contrarias a los intereses de cada Fideicomiso, lo que podría ocasionar una posible disminución en el valor de las acciones propiedad de cada Fideicomiso.

El fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión podría llevar a cabo las Inversiones en Personas Promovidas, las cuales no cuentan con el gobierno corporativo de una sociedad anónima bursátil. Cada Fideicomiso hará cualquier Inversión, ya sea directamente o a través de uno o más Vehículos de Inversión, de conformidad con las instrucciones del Administrador en Personas Promovidas, que pudieren no estar listadas en el mercado de capitales y que sean adquiridas o constituidas por el

fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión o un Vehículo de Inversión para hacer Inversiones. Dichas Personas Promovidas al no estar listadas en la Bolsa de Valores podrían no contar con el gobierno corporativo de una sociedad anónima bursátil.

RIESGOS RELACIONADOS CON LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN

Ningún experto independiente revisará que las Inversiones cumplan con los Lineamientos de Inversión.

Si bien cada Fideicomiso que documente una Emisión establecerá los Lineamientos de Inversión, el proceso de aprobación de las Inversiones, y los porcentajes del 5% y 20% para el caso de autorización del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores, respectivamente, es posible que no exista algún experto independiente que revise que las Inversiones cumplan con dichos Lineamientos de Inversión pudiendo traer como consecuencia que el rendimiento esperado en los tiempos proyectados no sea acorde con los mismos y ocasionar un daño económico para los Tenedores.

Incumplimiento a los Lineamientos de Inversión con posterioridad a la realización de la Inversión, podría afectar adversamente a los Tenedores

Cada Fideicomiso establecerá de manera clara los Lineamientos de Inversión; sin embargo, si los mismos se llegaran a incumplir con posterioridad a la realización de una Inversión, se podría afectar de manera adversa a los Tenedores, recibiendo una cantidad de Distribuciones menor a la esperada, o durante un mayor periodo de tiempo.

No existe un procedimiento preestablecido para realizar las Desinversiones

Con excepción de aquellas decisiones reservadas para la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, el Administrador será responsable de la administración continua de cada Fideicomiso que documente una Emisión, incluyendo la aprobación de las desinversiones; sin embargo, es posible que no exista un procedimiento preestablecido para realizarlas. El llevar a cabo las desinversiones atenderá a las consideraciones que efectúe el Administrador para que, en su caso, sean aprobadas por el Comité Técnico (cuando dichas desinversiones representen el 5% o más pero menos del 20% del Patrimonio del Fideicomiso) o por la Asamblea de Tenedores (cuando dichas desinversiones representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un período de doce meses contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola).

El portafolio de cada Fideicomiso podría estar sujeto a riesgos de prepago

Algunas Inversiones del fiduciario del Fideicomiso que documente una Emisión podrían ser parcial o totalmente amortizadas antes de su fecha de vencimiento de conformidad con sus términos. Dichos pagos anticipados pueden ocurrir como resultado de diversos factores económicos, sociales y otros, especialmente cuando las tasas de interés disminuyen. Como regla general, en la medida que aumenten los pagos anticipados, el promedio ponderado de vida de los activos que generen intereses a cada Fideicomiso, disminuirán, reduciendo en consecuencia, los rendimientos esperados. No se puede predecir las tasas reales de amortización anticipada que se experimentarán, o el efecto que las mismas puedan tener en el portafolio de cada Fideicomiso.

Las Inversiones con garantía real podrían verse afectadas por la disminución en el valor de dicha garantía o cualquier evento que pudiera afectarla.

Cada Fideicomiso podrá invertir en créditos con garantías reales sobre bienes o activos específicos, los cuales pudieran ser ejecutados en caso de incumplimiento por parte de los deudores respectivos.

La posibilidad de recuperar el saldo pendiente en este tipo de Inversiones puede reducirse si el valor de la garantía se reduce o si los bienes o activos dados en garantía se dañan y dichos daños no se encuentran cubiertos bajo las pólizas de seguros relacionadas, según corresponda. En cualquiera de estos casos, los cobros bajo las Inversiones podrían reducirse, disminuyendo los recursos disponibles para hacer Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles emitidos en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Otras deudas de los Vehículos de Inversión podrían tener preferencia con respecto a la deuda del Fideicomiso

En virtud de que el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa depende de los flujos de efectivo generados por los Vehículos de Inversión, la capacidad de cada Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada por el hecho de que los Vehículos de Inversión estén obligados a pagar su deuda antes de distribuir flujos al Fideicomiso de cada Emisión.

RIESGOS RELACIONADOS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO Y LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN

Los Tenedores serán Inversionistas pasivos y la administración de cada Fideicomiso y los vehículos de inversión estará principalmente a cargo del Administrador

Los Tenedores dependerán del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa. Las Inversiones que haga cada Fideicomiso aún no han sido identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores de los Certificados Bursátiles dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al fiduciario de cada Fideicomiso para que realice las Inversiones y para que maneje y disponga de dichas Inversiones. A excepción de ciertas acciones respecto de las cuales la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico tienen la facultad de aprobar, los Tenedores no tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera o de otro tipo que sea utilizada para decidir si se debe o no hacer una Inversión en particular. Las decisiones de Inversión pueden afectar negativamente la rentabilidad del capital aportado, si las Inversiones tienen un desempeño inferior a las expectativas que se tengan de las mismas.

La Generación de oportunidades de inversión es incierta o su ubicación podría tener dificultades. A pesar de que los Funcionarios Clave y los miembros de los distintos comités tienen experiencia en la identificación de oportunidades de inversión del tipo propuesto para cada Fideicomiso, no puede asegurarse que se dichas oportunidades se presentarán, ni tampoco que se vaya a tener la oportunidad de anticipar o identificar un número suficiente de oportunidades de Inversiones adecuadas para que cada Fideicomiso invierta el monto total destinado a Inversiones durante el Periodo de Inversión. Si el

Administrador no realiza dicha identificación dentro del Período de Inversión, el monto esperado de Distribuciones a los Tenedores y devoluciones a los Tenedores podría verse adversamente afectado.

Asimismo, ni el Administrador ni el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa tendrán derecho, preferencia o prioridad alguna con respecto a las oportunidades de inversión identificadas o creadas por Fortem, quien no tiene obligación alguna de ofrecer a cada Fideicomiso cualesquier Inversiones potenciales.

El Administrador en cada Emisión puede ser una entidad de reciente creación sin antecedentes Operativos Si bien se pretende que para cada Emisión, el Administrador sea una Afiliada de Fortem, quien directa o indirectamente a través de sus Afiliadas o Subsidiarias, y los Funcionarios Clave han tenido bastante y significativa experiencia en efectuar Inversiones en México, el Administrador puede que sea una sociedad de reciente creación y no tenga un historial de operación en el cual un inversionista pudiera basar sus predicciones sobre el éxito o el fracaso futuro.

Una descripción de dicha experiencia se encuentra en la Sección “4. El Fideicomitente y Administrador” del Reporte Anual. El desempeño de las Inversiones realizadas o promovidas por el Administrador en el pasado no es necesariamente indicativo de los resultados futuros que tendrán las Inversiones de cada Fideicomiso que documente una Emisión. No hay certeza de que el Administrador utilizará las mismas metodologías de inversión que ha utilizado con anterioridad, nique tendrán el mismo nivel de experiencia y éxito en realizar Inversiones.

Remoción o renuncia del Administrador

En cualquier momento, el Administrador puede renunciar a su cargo como Administrador de cada Fideicomiso con las consecuencias previstas en el Contrato de Administración que se celebre para cada Emisión. Además, la mayoría de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación pueden destituirlo con causa como Administrador del Fideicomiso, en caso de que ocurra algún Evento de Sustitución del Administrador tales como, fraude, negligencia, conducta dolosa o mala fe en el desempeño de los Servicios de Administración, en ciertas violaciones del Contrato de Administración correspondiente, o en caso que el Administrador se disuelva, liquide, se declare insolvente o en quiebra o concurso mercantil, o sin causa alguna por los Tenedores que representen el 90% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto. Los Eventos de Sustitución del Administrador para una remoción del Administrador con causa se describirán en cada uno de los Fideicomisos y Suplementos que documenten las Emisiones al amparo del Programa. Cualquier remoción o renuncia del Administrador en dicho cargo podría tener consecuencias negativas de importancia para cada Fideicomiso bajo ciertas circunstancias. Considerando la especialización que la administración de cada Fideicomiso requiere, no hay certeza de que un sustituto competente se pueda contratar que pueda cumplir con los objetivos del Fideicomiso de cada Emisión, o que el mismo podrá ser contratado en condiciones favorables para el Fideicomiso correspondiente. En cualquier caso, el Administrador sustituto podrá ser cualquier institución, nacional o extranjera, con prestigio y experiencia en el manejo de activos similares a las Inversiones.

Opción de adquirir participaciones en las Inversiones por parte del Administrador.

En caso de que el Administrador deje de serlo, como consecuencia de una remoción del Administrador sin causa, es posible que el Contrato de Administración que se celebre para cada Emisión permita que

el Administrador, o quien éste designe, tenga el derecho, a su discreción, de adquirir todas o parte de las Inversiones, a un precio equivalente al Valor de las Inversiones.

En caso que el Administrador decida, directa o indirectamente, ejercer dicho derecho, el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa estará obligado a ceder las Inversiones determinadas por el Administrador o la persona designada por éste, siempre y cuando el fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión reciba del Administrador la notificación respectiva dentro del plazo que se establezca en los Documentos de cada una de las Emisiones contados a partir de la fecha en que se determine la remoción del Administrador sin causa por la Asamblea de Tenedores.

El fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión deberá realizar los actos que fueren necesarios a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo anterior, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar las Inversiones correspondientes en términos del párrafo anterior dentro del plazo establecido en los Documentos de cada una de las Emisiones a que el Administrador entregue la notificación referida en el párrafo anterior a dicho fiduciario del Fideicomiso.

Dichas operaciones, al ser realizadas al Valor de las Inversiones, y al ser realizadas con el Administrador o una Persona designada por éste, una vez que el Administrador haya dejado de fungir como tal, no requerirán de aprobación del Comité Técnico, al haber dejado el Administrador de ser una Parte Relacionada del Fideicomiso.

Dependencia de los funcionarios clave Para prestar los Servicios de Administración a cada Fideicomiso, el Administrador dependerá de los Funcionarios Clave. Algunos de dichos miembros tienen experiencia en la industria de servicios financieros en México. No se puede asegurar que el Administrador tendrá la capacidad de retener a dicho personal o que, en su caso, tendrá la capacidad de encontrar candidatos con los perfiles adecuados para sustituirlos. La pérdida de cualquiera de los Funcionarios Clave podría tener un efecto adverso de importancia en nuestra capacidad de brindarle al Fideicomiso que documente una Emisión los Servicios de Administración de forma adecuada.

Ausencia de recursos en contra del Administrador

Los Contratos de Fideicomiso y los Contratos de Administración que se celebren para cada Emisión, podrán contener disposiciones que liberen de responsabilidad e indemnicen a las partes de dichos contratos y de esta forma limitan los casos en que las partes y sus Afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores correspondientes. Como resultado de lo anterior, en ciertos casos los derechos de los Tenedores para interponer acciones pueden ser más limitados que los que tendrían de no existir dichas limitaciones.

La remoción del Administrador puede ser complicada

Los Tenedores deben considerar que la remoción del Administrador en algunos casos, requiere de una resolución judicial de segunda instancia que decrete la existencia de un Evento de Sustitución del Administrador, según sean definidos en los Documentos para cada una de las Emisiones. De existir un Evento de Sustitución del Administrador, los Tenedores podrán destituir al Administrador, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación con

derecho a voto, cuando la remoción sea con causa, y con el voto favorable de los Tenedores que representen el 90% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, cuando la remoción sea sin causa. Para que la remoción del Administrador surta efectos, cada Fideicomiso deberá pagar al Administrador todas las cantidades pagadas de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración correspondiente. En virtud de lo anterior podría ser difícil y costoso remover al Administrador incluso cuando haya ocurrido y continúe un Evento de Sustitución del Administrador. Adicionalmente, si el Administrador es removido como consecuencia de un Evento de Sustitución del Administrador, pero una sentencia definitiva determina que dicho evento no ocurrió, cada Fideicomiso deberá realizar todos los pagos compensatorios descritos en el Contrato de Fideicomiso respectivo, de ser el caso.

El incumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecida en cada Contrato de Fideicomiso y en la regulación podría traer un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones. En caso que cada fiduciario del Contrato de Fideicomiso correspondiente y/o los Vehículos de Inversión incumplan con las obligaciones de revelación de información establecidas en cada Contrato de Fideicomiso y en la Regulación, cada Fideicomiso podría prever diversas sanciones, entre las cuales se encuentran la imposición de multas e incluso la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles en la Bolsa de Valores. Por lo anterior, un incumplimiento de esta naturaleza podría tener un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

Eventos cuyo control se encuentra fuera del alcance del Administrador y de los Vehículos de Inversión

El desarrollo de los proyectos puede verse afectado o interrumpido por una serie de eventos fuera del control del Administrador y de los Vehículos de Inversión, incluyendo accidentes graves, desastres naturales, epidemias, delincuencia, diseño y construcción defectuosa, incremento en los costos de urbanización, movimientos demográficos, deslaves, los considerados como actos de Dios, etcétera. En caso de que los proyectos se vean afectados total o parcialmente por cualquier periodo de tiempo como resultado de dichos eventos, la rentabilidad y el valor de los proyectos podrían verse disminuidos.

Ciertas Inversiones potenciales podrían no ser aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores

En términos de cada Fideicomiso de cada Emisión y la Regulación aplicable, se requiere la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo ciertas oportunidades de inversión presentadas por el Administrador. En el supuesto que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores no apruebe una inversión presentada por el Administrador, cada Fideicomiso no estará facultado para realizar dicha inversión y los Tenedores no podrán obtener rendimiento alguno respecto a dicha inversión por lo que las Distribuciones del Fideicomiso que se establezcan para cada Emisión al amparo del Programa, pudieran verse afectadas de manera adversa.

Conflicto de interés

Cada Fideicomiso podría llegar a realizar operaciones que podrían implicar un conflicto de interés. De ser éste el caso, conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso respectivo, la Asamblea de Tenedores

deberá aprobar las operaciones con Partes Relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Administrador y de Fortem que representen un conflicto de interés. No obstante lo anterior, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. El Administrador o sus funcionarios no serán responsables por los actos que realicen de conformidad con las decisiones de la Asamblea de Tenedores con respecto a un posible conflicto de interés.

Adicionalmente, cada Contrato de Fideicomiso podrá prever como Evento de Sustitución del Administrador que en caso que se incumpla con la obligación de notificar al Comité Técnico de cualquier Conflicto de Interés relacionado con el Administrador en una posible Inversión o desinversión, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva e inapelable en segunda instancia. No se puede asegurar que dicha remoción no implicaría un efecto material adverso al Fideicomiso correspondiente y por ende afectar los montos que los Tenedores reciban por concepto de Distribuciones que se establezcan para cada Emisión al amparo del Programa.

Obligaciones de verificación del Representante Común

El Representante Común cumplirá con sus obligaciones de verificación establecidas en el Contrato de Fideicomiso, únicamente a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines. El Representante Común tiene la facultad, mas no la obligación, de realizar visitas o revisiones al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y demás partes en los Documentos de la Emisión o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados o con el Patrimonio del Fideicomiso.

Inscripción del Contrato de Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión en el RUG

En caso de que cualquier Contrato de Fideicomiso correspondiente a cualquier Emisión en particular y/o cualquiera de los Vehículos de Inversión (que se constituyan como fideicomisos) no se inscriban en el RUG, los mismos no surtirán efectos frente a terceros.

Ausencia de valuaciones respecto a las operaciones con partes relacionadas

Para las operaciones que celebre el Fideicomiso con partes relacionadas, no se contará con una valuación de terceros independientes respecto al precio o términos de la Inversión respectiva.

Obligaciones de verificación Fiduciario

El Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, a través de un tercero y/o con la información que le proporcionen el Fideicomitente y el Administrador.

RIESGOS RELACIONADOS CON LA COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN

La Comisión por Administración del Administrador que se establezcan para cada Emisión al amparo del Programa, podría, en el supuesto que los Tenedores de los Certificados Bursátiles no cumplieran con sus respectivas Contribuciones Adicionales, ser mayor, ya que está calculada con base en los Compromisos Totales, y no con base en (i) cantidades efectivamente aportadas al Patrimonio del

Fideicomiso, conforme a las Llamadas de Capital que se realicen de tiempo en tiempo, o (ii) a los activos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso que corresponda.

Asimismo, en el supuesto que alguno de los Tenedores incumpla con una o varias Llamadas de Capital, en términos del Fideicomiso que documente la Emisión correspondiente, además de sufrir una Dilución Punitiva, conservará la obligación del pago de la Comisión por Administración respecto a su Compromiso Total y no sobre los recursos efectivamente aportados al Fideicomiso correspondiente.

RIESGOS RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

Los Certificados Bursátiles no son valores adecuados para todo tipo de inversionistas. La inversión en los Certificados Bursátiles implica invertir en instrumentos con características diferentes a deuda o capital tradicional y conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión que se describe en el presente Reporte Anual y en los Suplementos correspondientes. Los Certificados Bursátiles no son recomendables para aquellos inversionistas no familiarizados con este tipo de valores. El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones será un mecanismo de inversión sin antecedentes operativos que podría no alcanzar sus objetivos de inversión. No puede asegurarse que los Tenedores recibirán Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Los montos a ser distribuidos conforme a los Certificados Bursátiles son inciertos y no hay garantía en cuanto al reembolso del capital invertido o de cualquier otra cantidad a los Tenedores. Los montos que serán distribuidos a los Tenedores en cada una de las Emisiones dependerán, entre otros factores, de la capacidad del Administrador para identificar, implementar, ejecutar y completar oportunidades de Inversión y el desempeño de las mismas una vez realizadas. No puede asegurarse que el Administrador en todas las Emisiones que se realicen al amparo del Programa sea capaz de identificar oportunidades de Inversión, o que será capaz de ejecutarlas o completarlas de forma exitosa, ni es posible asegurar que dichas Inversiones tendrán el desempeño esperado. En consecuencia, los Tenedores deberán tomar en consideración que las Inversiones pudieren no producir flujo o retorno o alguno, que pudieren no producirlos en los niveles esperados, o que las mismas pudieren ser declaradas como pérdidas. No existe garantía alguna en cuanto al reembolso del capital invertido o de cualquier otra cantidad.

No existe obligación de realizar pagos de principal o intereses y todas las distribuciones que se hagan a los Tenedores, en su caso, se harán con los activos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. No existe obligación alguna de pago de principal o de intereses a los Tenedores. Las Distribuciones a los Tenedores que en su caso se realicen en cada una de las Emisiones al amparo del Programa se harán únicamente en la medida en que existan recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador y el Intermediario Colocador, y sus respectivas Subsidiarias o Afiliadas, no tienen ni tendrán obligación de efectuar, ni serán responsables de hacer, cualesquier pagos en relación con los Certificados Bursátiles, a excepción del fiduciario del Contrato de Fideicomiso correspondiente, quien deberá distribuir el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con cada Contrato de Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa.

El rendimiento de los Certificados Bursátiles Podría ser menor que el rendimiento bruto de las Inversiones

El monto que alcancen los rendimientos en efectivo pagaderos bajo los Certificados Bursátiles emitidos en cada Emisión al amparo del Programa podría variar por diferentes circunstancias y podría ser inferior a los rendimientos brutos de las Inversiones. Dichos rendimientos podrían reducirse, en su caso, como resultado de obligaciones fiscales a cargo de los Vehículos de Inversión o del Fideicomiso respectivo, así como por montos retenidos por los Vehículos de Inversión al hacer un pago. Dichos rendimientos también se verán afectados por los gastos del Fideicomiso, por los honorarios del Administrador y los honorarios que se tengan que pagar a terceros, incluyendo al Fiduciario, a los Auditores Externos y al Valuador Independiente, entre otros, los cuales son inciertos y pueden variar por una serie de factores.

El mercado para los Certificados Bursátiles puede ser limitado o no desarrollarse

En la actualidad, no existe un mercado secundario para los Certificados Bursátiles que se emitan en las Emisiones al amparo del Programa y no se puede asegurar que dicho mercado se desarrollará una vez que se lleve a cabo la oferta de los Certificados Bursátiles correspondientes. El precio y la liquidez para la negociación de los Certificados Bursátiles respectivos pueden variar dependiendo de diversos factores, tales como los niveles de tasas de interés, las condiciones de mercado para instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas imperantes en México y el estado de cada Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente. El Fideicomitente, el fiduciario de cada Fideicomiso, el Administrador, el Intermediario Colocador y sus Afiliadas no tendrán la obligación de crear un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. Si no se desarrolla dicho mercado secundario, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus Certificados Bursátiles en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los Tenedores vendan sus Certificados Bursátiles.

Aunado a lo anterior, en cada uno de los Fideicomisos que documenten cada una de las Emisiones al amparo del Programa podrán incluir disposiciones para restringir la transmisión de los Certificados Bursátiles, con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial correspondiente, y hasta la terminación del Periodo de Inversión respectivo. Lo anterior, en el entendido que los órganos corporativos de los Fideicomisos no deberán adoptar medidas que hagan nulo el ejercicio de los derechos patrimoniales o económicos de los Tenedores ni que contravengan lo previsto en la LMV y en la Circular Única. Por lo que en ningún caso podrán establecerse condiciones que restrinjan en forma absoluta la transmisión de los Certificados Bursátiles.

Cualquier Persona o grupo de Personas que adquieran Certificados Bursátiles en violación a lo establecido en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, no podrán, entre otros, (i) ejercer los derechos a designar a miembros del Comité Técnico, (ii) solicitar convocatoria alguna en términos del Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, de la LMV y de la Circular Única, ni (iii) votar en las Asambleas de Tenedores. Asimismo, carecerán de efectos jurídicos frente al Fideicomiso correspondiente, los actos realizados por los Tenedores por lo que respecta a los Certificados Bursátiles adquiridos sin cumplir con las disposiciones establecidas en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

En virtud de lo anterior, los Tenedores podrían tener dificultad para enajenar sus Certificados en el mercado secundario.

Los Certificados Bursátiles no tienen una calificación crediticia emitida por una agencia calificadora autorizada. De acuerdo con la Circular Única, los Certificados Bursátiles no cuentan con calificación crediticia preparada por una agencia calificadora autorizada por la CNBV.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de llamadas de capital pueden estar sujetos a diluciones punitivas en caso de no acudir a las Llamadas de Capital. Si un Tenedor de Certificados Bursátiles sujeto al mecanismo de Llamadas de Capital no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados Bursátiles Adicionales que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado a cada Fideicomiso que documente una Emisión por el Tenedor de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que no acuda a la Llamada de Capital, no será proporcional al número de Certificados Bursátiles de dicho mecanismo que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó dichos Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso por Certificado.

En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles sujetos a dicho mecanismo en circulación después de llevarse a cabo la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores de Certificados Bursátiles sujetos a tal mecanismo que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente.

Los Tenedores que adquieran certificados después de la fecha de ex-derecho no podrán suscribir los Certificados Adicionales. Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, cualquier Persona que adquiera

Certificados con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente.

La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir distribuciones o cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles, y que tengan derecho a suscribir Certificados que se emitan en una misión subsecuente, podría ser difícil. Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, las Personas que adquieran Certificados Bursátiles con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrán derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la Dilución Punitiva. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos. Por lo que el Fiduciario se deberá cerciorar de tener actualizado el registro de los

Tenedores, donde se hagan constar las transferencias de los Certificados Bursátiles, para que el nuevo Tenedor

sea plenamente identificado y pueda suscribir y pagar los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital correspondientes antes de la Fecha Límite de Suscripción y evitar que se diluya.

Las obligaciones en contratos de crédito celebrados por cada Fideicomiso, podrían generar obligaciones financieras a éste, que deberán ser cumplidas

El Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo de cada Programa puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión conforme a lo previsto en cada Contrato de Fideicomiso. Los contratos en los que se documenten dichos créditos podrán imponer a cada Fideicomiso diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado, incluyendo el mantenimiento de ciertas razones de cobertura del servicio de deuda y apalancamiento, así como la contratación de cobertura de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones de cada Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de deuda adicional y el pago de Distribuciones. La falta de cumplimiento de estas obligaciones podría constituir una causal de incumplimiento de ciertos contratos de crédito aun cuando se haya cumplido con las obligaciones de pago de los mismos. En el supuesto de que cada Fideicomiso incumpla con el pago de alguna de sus deudas, la misma se podría declarar vencida y podrían proceder cargos adicionales para evitar su ejecución forzosa. La imposibilidad de pagar sus créditos en términos favorables, podrían afectar en forma adversa la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo del Fideicomiso de cada Emisión, así como la capacidad del mismo para efectuar Distribuciones.

Requerimientos de flujo de efectivo para el pago de financiamientos contratados

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás deuda que contrate cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, y no cuente con suficientes recursos en las Cuentas, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables alguno de los activos del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía cada Fideicomiso antes de dicha venta. El incumplimiento con el pago del principal y los intereses sobre la deuda de cada Fideicomiso podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total del Inversiones realizadas y, en algunos casos, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos de cada Fideicomiso.

RIESGOS RELACIONADOS CON LOS COINVERSIONISTAS TERCEROS

El Fideicomiso de cada Emisión podrá coinvertir con terceros

El Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa, a través de los Vehículos de Inversión, podrá establecer la posibilidad de coinvertir con terceros distintos al Coinversionista de forma conjunta en cualquier Inversión en particular. Dichos terceros, serán escogidos previamente por el Administrador, y podrían tener ciertos derechos relativos a la aprobación de decisiones importantes, y sus intereses podrían entrar en conflicto con el interés del Fideicomiso correspondiente en un momento dado.

La capacidad del Administrador y/o de cada Fideicomiso para tomar decisiones respecto de dichas Inversiones dependerá de los acuerdos que se logren con dichos inversionistas externos y de la conciliación que se haga de los distintos objetivos de inversión y sus rendimientos. El rendimiento de la Inversión respectiva y el nivel de las Distribuciones que reciba el Fideicomiso correspondiente podrían verse afectados dependiendo de los acuerdos que se logren con los terceros inversionistas.

En caso de alguna controversia con los Coinversionistas Terceros que derivara en el pago de alguna indemnización u otro monto en su favor, podría afectarse de forma negativa el monto de las Distribuciones del Fideicomiso, según se establezca en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

El Incumplimiento por parte del Coinversionista Tercero en fondear la porción de las aportaciones a los Vehículos de Inversión puede limitar su capacidad para hacer Inversiones. El Coinversionista Tercero podrá llevar a cabo aportaciones a los Vehículos de Inversión, previa aprobación del Administrador. En algunos casos no habrá información pública disponible respecto del Coinversionista Tercero. Los términos y condiciones bajo los cuales el Coinversionista Tercero participará, serán pactados posteriormente y podrían variar respecto de los términos pactados en cada Fideicomiso. En caso de que alguno de estos inversionistas terceros incumpla con su obligación de realizar las aportaciones correspondientes, los Vehículos de Inversión no podrán fondear, en todo o en parte, la aportación que les correspondería hacer, y de esta manera es probable que no se pueda invertir en el proyecto correspondiente. Si no se realiza la Inversión en el proyecto de manera oportuna podría perderse una oportunidad de negocio, afectando de manera adversa a cada Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones del Fideicomiso, según se establezca en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

RIESGOS RELACIONADOS CON LA ESTRUCTURA Y OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO

Aunque se considera que el Administrador tiene experiencia, el Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa y el Administrador no han realizado operaciones conjuntas. Cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa estará sujeto a riesgos derivados de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo el riesgo de que no alcance sus objetivos de inversión. No obstante la experiencia del Administrador en el sector en que cada Fideicomiso pretende promover sus Inversiones, no existe certeza respecto del éxito de las Inversiones que se realicen.

Funcionamiento de cada Fideicomiso

El adecuado funcionamiento de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso incumplan con sus obligaciones bajo el Fideicomiso correspondiente (o cualquier documento relacionado), podría no funcionar como se tenía contemplado, lo que podría resultar en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores. Adicionalmente, en caso que existan fallas en los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar cada Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos a los Tenedores.

Operación del Fideicomiso

El riesgo operativo de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa comprende una pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico, al riesgo legal y al riesgo reputacional.

Entendiéndose como (i) riesgo tecnológico, a la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia de los sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución y flujos de distribución y flujos de información; (ii) riesgo legal, a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones de las instituciones que lleven a cabo la administración; y (iii) riesgo reputacional, al impacto, actual y futuro, en las utilidades y el capital en una entidad, causado por una opinión pública negativa relacionada con sus productos o actividades.

Deficiencias en el funcionamiento de cada Fideicomiso podrían afectar al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente

El Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, el Administrador y el Representante Común, entre otras Personas, tendrán que cumplir ciertas funciones para promover el adecuado funcionamiento del Fideicomiso correspondiente, incluyendo funciones relacionadas con preparación y entrega de información, procesamiento de datos, transferencias de recursos y divulgación de información al público inversionista. Fallas del Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, del Administrador, del Representante Común o de cualesquiera Personas que se encuentren obligadas al amparo del Fideicomiso correspondiente, en el desarrollo de dichas funciones (derivadas de ineficiencias o problemas tecnológicos, entre otros) podrían resultar en afectaciones al Patrimonio del Fideicomiso y en consecuencia a los Tenedores.

El Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso podría utilizarse para pagar indemnizaciones Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, el Fiduciario podrá usar los fondos que mantiene en las Cuentas para indemnizar al Administrador, al Fiduciario del Fideicomiso correspondiente y al Representante Común, y sus respectivas Afiliadas, miembros, socios, directores, funcionarios y empleados, así como a los miembros del Comité Técnico y los Funcionarios Clave, así como las indemnizaciones pagaderas a terceras Personas derivadas de cualquier tipo de responsabilidad, en relación con ciertas reclamaciones que puedan establecerse en cada Contrato de Fideicomiso, y al Intermediario Colocador, en relación con ciertas reclamaciones que pueden preverse en el Contrato de Colocación.

La indemnización se extiende también al reembolso de costos y gastos incurridos.

Si el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa utiliza los fondos del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, para pagar indemnizaciones, los fondos

disponibles para hacer Distribuciones y para financiar las Inversiones se reducirán, afectando negativamente los montos que los Tenedores tendrían derecho a recibir.

La liquidación del Patrimonio del Fideicomiso después de que tenga lugar un Evento de Incumplimiento podría ser difícil y los derechos de los acreedores y contrapartes de contratos de financiamiento y de las operaciones derivadas tendrán prioridad respecto de los derechos de los Tenedores

Si ocurre un Evento de Incumplimiento y los Tenedores deciden liquidar el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, no se puede asegurar que existirá un mercado para la venta de dicho Patrimonio del Fideicomiso, y en el supuesto de que dicho mercado existiese, no se tiene certeza respecto del precio al cual se podrían vender los activos que forman parte del mismo. En un escenario de liquidación, es posible que el producto de la venta de activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso respectivo esté por debajo de su valor de mercado (o que el valor de mercado en el momento de la liquidación sea favorable), en cuyo caso el pago de cualquier distribución bajo los Certificados Bursátiles podría ser afectado.

Además, en caso que algún Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa llegase a ser liquidado debido a la existencia de un Evento de Incumplimiento, los acreedores y las contrapartes de los contratos de financiamiento u Operaciones Derivadas tendrán preferencia sobre los Tenedores en el pago de sus préstamos o contratos.

El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente puede estar expuesto a reclamos de terceros con los que el Fiduciario celebre operaciones relacionadas con las Inversiones. Se espera que el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa haga las Inversiones a través de Vehículos de Inversión. Es posible, sin embargo, que el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa celebre contratos en relación con las Inversiones directamente, dependiendo de varios factores, incluyendo de índole fiscal, así como la celebración de contratos con proveedores, contratistas, empleados, funcionarios y cualquier otro tercero que haya sido contratado como parte de la realización de Inversiones. En caso que el Fiduciario celebre dichos contratos, sus contrapartes podrían presentar reclamaciones en contra del Fiduciario por el incumplimiento de lo pactado. Si se interpone cualquiera de dichos reclamos, el Fiduciario podría tener que pagar indemnizaciones o hacer reembolsos con los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, lo que afectaría de forma negativa el monto de las Distribuciones a los Tenedores.

Si el Fideicomiso es considerado un fideicomiso con actividades empresariales, podría ser sujeto de impuestos

Existe la posibilidad de que las autoridades fiscales consideren al Fideicomiso como un fideicomiso con actividades empresariales, en el caso que haya alguna modificación a las disposiciones fiscales que contemplan el régimen previsto en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, o se dejara de cumplir con el test de ingresos referido en la citada regla, o porque las autoridades fiscales correspondientes consideren que el Fideicomiso no cumple con dichos requisitos. De ser así, el Fideicomiso tributaría conforme a lo señalado en el artículo 13 de la LISR, cumpliendo por cuenta de los beneficiarios con las obligaciones fiscales, establecidas en dicho artículo, como la de efectuar pagos provisionales de ISR y determinar el resultado fiscal de cada ejercicio, lo cual podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones correspondientes a los Fideicomisarios.

Las Distribuciones pagaderas a los Tenedores están subordinadas a los gastos directos de cada Fideicomiso y al pago de sus acreedores

Es posible que existan gastos relacionados con cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa que sean indispensables para su operación y para dar cumplimiento a las disposiciones legales aplicables. Entre los gastos de cada Fideicomiso se incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones al Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo, al Valuador Independiente, a otros asesores y a las autoridades regulatorias que sean necesarios para mantener el registro en el RNV y listado de los Certificados Bursátiles en la Bolsa de Valores. Dichos pagos tendrán prioridad respecto de las Distribuciones pagaderas a los Tenedores.

Derivado de lo anterior, el Administrador no puede garantizar y no puede predecir que se pagarán Distribuciones a los Tenedores, el importe de las mismas o la disponibilidad de Efectivo Distribuible, dado que la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones dependerá de sus flujos de efectivo, su situación financiera y otros factores relacionados con sus Inversiones. Uno de los factores incluye la capacidad de cada Fideicomiso para generar una cantidad de efectivo suficiente para pagar los Gastos del Fideicomiso, en la fecha en que los mismos se vuelvan exigibles. Ni el Administrador ni sus Afiliadas tienen ni tendrán la obligación de realizar, soportar o garantizar un determinado nivel de Distribuciones. El Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa pagará los gastos relacionados con dicho Fideicomiso antes de efectuar cualesquiera Distribuciones a los Tenedores.

Responsabilidad limitada

Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, los Tenedores únicamente podrán ejercer recursos contra el Patrimonio del Fideicomiso; ni el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fideicomisario en Segundo Lugar de cada Fideicomiso serán responsables bajo ninguna circunstancia del pago de cantidades reclamadas por los mismos en exceso de dicho Patrimonio del Fideicomiso.

Juicios y litigios

El Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, los Vehículos de Inversión y/o las Personas Promovidas podrá(n) verse involucrado(s) en litigios dentro del curso habitual de sus operaciones.

Los sistemas de almacenamiento de información, operación y de seguridad del Administrador y/o del Fideicomiso pueden estar expuestos tanto a ataques cibernéticos, como a diversas otras violaciones de seguridad.

Es posible que tanto el Administrador como el Fideicomiso puedan ser objeto de ataques cibernéticos y otras amenazas y violaciones de seguridad que pudieran llegar a comprometer y, en su caso, afectar materialmente los sistemas del Administrador y del Fideicomiso, lo que podría comprometer la confidencialidad de la información que el Administrador y el Fideicomiso tengan en su poder, la capacidad del Administrador para prestar sus servicios y del Fideicomiso para el cumplimiento de sus fines durante periodos de tiempo prolongado y los sistemas de comunicación del Administrador y del Fideicomiso. Adicionalmente, el uso y divulgación no autorizado de información confidencial y/o sensible

podiera llegar tener un efecto adverso en el negocio, reputación y rentabilidad del Administrador y del Fideicomiso. Dichas situaciones pudieran llegar a generar un efecto adverso en el negocio del Administrador y del Fideicomiso, según sea el caso.

RIESGOS RELACIONADOS CON TEMAS FISCALES

Consideraciones fiscales

El régimen fiscal vigente aplicable a fideicomisos no empresariales y las interpretaciones correspondientes a dicho régimen, son relativamente nuevos y están evolucionando constantemente.

No podemos asegurar que la normatividad fiscal aplicable a fideicomisos no empresariales, o su interpretación o aplicación no cambiarán en una forma que afecte adversamente el tratamiento fiscal de cada uno de los Fideicomisos, de los Certificados Bursátiles, de las operaciones o Distribuciones del Fideicomiso. En la medida que las autoridades fiscales mexicanas establezcan lineamientos más específicos al respecto, o cambien los requisitos para que un fideicomiso califique como un fideicomiso no empresarial, es posible que sea necesario ajustar la estrategia del Fideicomiso y, consecuentemente, causar impuestos que pudieran afectar adversamente los rendimientos de los Certificados Bursátiles, su valor de mercado o liquidez. En caso de no cumplir con la normatividad aplicable, el Fideicomiso que corresponda podría, entre otros supuestos, ser requerido a cambiar la manera en que conduce sus operaciones, lo que a su vez podría afectar su desempeño financiero, el precio de cotización de los Certificados Bursátiles o su liquidez, y la capacidad del Fideicomiso para realizar Distribuciones a los Tenedores.

La estructura fiscal de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa no ha sido revisada por las autoridades fiscales competentes. Los inversionistas, antes de invertir en los Certificados Bursátiles, deberán tomar en consideración que la estructura y el régimen fiscal aplicables a los gravámenes y exenciones aplicables a los ingresos derivados de las distribuciones o compras de Certificados Bursátiles, no han sido revisados o confirmados por las autoridades fiscales competentes. Los inversionistas deben consultar a sus propios asesores fiscales.

Los Fideicomisos que documenten cada una de las Emisiones al amparo del Programas, así como los Vehículos de Inversión, podrían ser considerados fideicomisos empresariales y, por lo tanto, podrían estar sujetos al pago de impuestos.

Existe la posibilidad de que las autoridades fiscales consideren a cada uno de los Fideicomisos a través de los cuales se documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa como fideicomisos a través de los cuales se realizan actividades empresariales. De ser así, los Fideicomisos y/o los Vehículos de Inversión tributarían conforme al artículo 13 de la LISR y las demás disposiciones fiscales aplicables, estando obligados a cumplir por cuenta de los Tenedores, ciertas obligaciones fiscales, tal como efectuar pagos provisionales de ISR y determinar el resultado fiscal de cada ejercicio, lo cual podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso que corresponda y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

Concurso mercantil

En caso que los Fideicomisos a través de los cuales se documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa o los Vehículos de Inversión fueran considerados como fideicomisos que realizan actividades empresariales, éstos podrían ser sujetos de concurso mercantil si los recursos líquidos de estos resultasen insuficientes para cumplir con sus obligaciones de pago. Los Tenedores tendrían que comparecer al procedimiento de concurso mercantil para solicitar el reconocimiento de sus derechos y su prelación en el pago. El juez que esté encargado de aplicar la Ley de Concursos Mercantiles podría no darle efecto a las disposiciones relativas a la prelación de distribuciones y pagos contenidas en el contrato de fideicomiso respectivo y/o podría ordenar el embargo de distribuciones u otros activos, incluyendo la posible ineficacia de distribuciones recibidas por los Tenedores.

Los impuestos predial y sobre adquisición de inmuebles podrían incrementarse debido a cambios en las tasas impositivas o revaluaciones, lo cual podría impactar adversamente nuestro flujo de efectivo. Estaremos obligados tanto al pago del impuesto predial como al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles por los Activos Inmobiliarios. Tales pagos pueden incrementarse si cambia la tasa impositiva o si el valor de los Activos Inmobiliarios es valuado o revaluado por las autoridades fiscales. El monto por concepto de impuesto predial, o bien, por concepto de impuesto sobre adquisición de inmuebles que pagaremos en el futuro puede diferir sustancialmente de los impuestos que pagamos actualmente. Si los impuestos que pagamos se incrementan, nuestra capacidad para pagar las Distribuciones esperadas a los Tenedores podría ser afectada material y adversamente.

Retenciones imprevistas de impuestos

Se tiene la intención que cada uno de los Fideicomisos no sea objeto de retenciones de impuestos derivado de las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso; sin embargo, no podemos asegurar que así suceda.

Reformas fiscales y legales inesperadas

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de cada Fideicomiso, los rendimientos de los Certificados Bursátiles emitidos en una Emisión al amparo del Programa o las operaciones celebradas por cada Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y a cada Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas.

Las Inversiones en México son riesgosas

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. Cada Fideicomiso será constituido de conformidad con las leyes de México y prácticamente todas sus operaciones, activos y propiedades están o estarán ubicados en México. En consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación de cada Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa. El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una gran influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados y en la rentabilidad de los valores emitidos por entidades mexicanas, incluyendo el valor de los Certificados Bursátiles correspondientes.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana, la situación financiera y resultados de operación de las personas promovidas y/o de los Fideicomisos

En los años recientes las condiciones económicas de México se encuentran crecientemente correlacionadas con las condiciones económicas de los Estados Unidos, como resultado del Tratado del Libre Comercio de América del Norte y el aumento de la actividad económica entre los dos países.

Desde el inicio y durante el 2011 se vivieron eventos poco favorables para la estabilidad de los mercados globales entre los que destacan: los desastres naturales en Japón y sus consecuencias en la producción, oferta y demanda en aquel país; la crisis europea de países como Grecia, Italia y España con sus respectivas consecuencias en el consumo interno en dichas economías, así como en la confianza de los inversionistas en el resto del mundo; el déficit fiscal en Estados Unidos y la revisión de su calificación crediticia, entre otros. Las condiciones económicas adversas tanto en Estados Unidos como en Europa y otras partes del mundo, la terminación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte u otros acontecimientos relacionados podrían tener un efecto adverso sustancial sobre la economía mexicana y por consiguiente en el desempeño de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso correspondiente. No se puede asegurar que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en los Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo, no afectarán adversamente a las Personas Promovidas y/o al Fideicomiso respectivo que documente una Emisión al amparo del Programa.

Los indicadores económicos relevantes y la situación macroeconómica en México

Históricamente, México ha sufrido crisis económicas causadas por factores internos y externos, caracterizadas por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altas tasas de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción del flujo de capital extranjero, reducción de liquidez en el sector bancario, tasas de desempleo elevadas, disminución de la confianza de los inversionistas, inestabilidad en el tipo de cambio, fuerte contracción en la demanda del consumidor, entre otros. Dichas crisis se han caracterizado por recesiones sostenidas, pérdida en el poder adquisitivo derivado de una inflación considerable, devaluaciones del Peso frente a las principales divisas internacionales, por ejemplo fluctuaciones del Peso frente al Dólar, escasez de financiamiento, aumento en las tasas de desempleo y disminución del Producto Interno Bruto, resultando en una disminución de la confianza de los inversionistas y un incremento en la tasa de riesgo expresado por las principales entidades calificadoras de crédito.

No se puede asegurar que tales condiciones no se presentarán nuevamente en el futuro o que, de presentarse, las mismas no tendrán un efecto adverso de importancia en el desempeño de cada Fideicomiso, en la situación financiera del Fideicomitente, del Administrador o de los Vehículos de Inversión, o en la capacidad de las Personas Promovidas de honrar sus obligaciones y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

Altas tasas de inflación podrían afectar negativamente las operaciones del Fideicomiso

En la década de 1980, México experimentó altas tasas de inflación. Históricamente, la inflación en México ha llevado a mayores tasas de interés, la depreciación del Peso y los controles gubernamentales

sustanciales en los tipos de cambios. Aunque la inflación ha sido relativamente baja en los últimos años, no se puede asegurar que México no experimentará una alta inflación en el futuro.

La situación financiera y la rentabilidad de cada Fideicomiso pueden verse afectadas negativamente por el nivel y las fluctuaciones en las tasas de interés, que pueden afectar el monto de interés recibido bajo las Inversiones. Si la tasa de inflación aumenta o se vuelve incierta e impredecible, las operaciones de cada Fideicomiso y sus resultados podrían verse afectados negativamente.

RIESGOS RELACIONADOS CON PROYECCIONES A FUTURO

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Reporte Anual, incluyendo las estimaciones futuras, refleja la perspectiva del Fiduciario y del Administrador en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “considera”, “espera”, “estima”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta Sección y otras advertencias contenidas en este Reporte Anual. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

Los rendimientos provenientes de las Inversiones están sujetos a diversos factores.

Los Certificados Bursátiles no son instrumentos de deuda, la adquisición de los certificados bursátiles implica invertir en instrumentos con características distintas a los de los instrumentos de deuda, dicha inversión conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión del administrador.

Los retornos sobre inversiones de capital en el sector inmobiliario dependen en gran medida de los ingresos provenientes de rentas, de la apreciación del valor de las propiedades, así como de los gastos relacionados con dichas propiedades. Si los ingresos no generan ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, incluyendo el servicio de la deuda y necesidades de capital de inversión, podría verse afectada la capacidad del Fideicomiso para distribuir efectivo a los Tenedores. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las Inversiones son, entre otros: (i) las características y ubicación de los inmuebles; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción de la demanda de inmuebles; (iv) competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) condiciones económicas de los compradores y arrendatarios de inmuebles; (vi) calidad y precio de los servicios relacionados con el inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumento en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; (x) vicios en los inmuebles; (xi) expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o regulación que afecte los inmuebles; y (xii) caso fortuito o fuerza mayor.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

La emisora no cuenta con otros valores inscritos en el RNV o listados en otros mercados e informa que ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos tres ejercicios los reportes que la Legislación Mexicana requiere sobre información periódica y eventos relevantes.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a BIVA y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica del Fideicomiso y, en su caso de las Sociedades Promovidas e Inversiones, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

A la fecha del presente Reporte Anual no existen cambios significativos en los derechos de valores inscritos en el Registro. Solamente los que por la actividad del fideicomiso son reflejados en los estados financieros.

Destino de los fondos, en su caso:

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.

Las inversiones fueron realizada a través del Fideicomiso 3518 que a su vez realiza inversiones inmobiliarias a través de fideicomisos. 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	Cierre	75%	San José del Cabo, B.C.S.

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.

Documentos de carácter público:

La documentación presentada a la CNBV a efecto de obtener la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan por el Fideicomiso en el RNV y la autorización para la oferta pública de los mismos, podrá

ser consultada en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) en su página de internet <https://www.biva.mx> o a través de la página de Internet de la CNBV www.cnbv.gob.mx

Copia de dicha documentación podrá obtenerse de cualquier inversionista, mediante una solicitud al Administrador, a la atención de Lic. Nayelli Corro Campos, en sus oficinas ubicadas en Av. Santa Fe 428, Torre II, Piso 3, Col. Santa Fe, Cuajimalpa, C.P. 05348.

Los inversionistas también podrán comunicarse para solicitar más información con el Representante Común, con el Lic. César David Hernández Sánchez, e-mail: cdhernandez@monex.com.mx y/o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez, e-mail: altapia@monex.com.mx o acudir directamente al domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, C.P. 11000, Ciudad de México. Teléfono (55) 5231-0848 y (55) 5231-0161.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

El patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

- a. La Aportación Inicial;
- b. El Monto de la Emisión Inicial, cualquier monto que resulte de las Emisiones Adicionales (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- c. Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- d. todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);
- e. cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;
- f. en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario;
- g. todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso;
- h. cualesquier recursos que deriven del endeudamiento en que incurra el Fideicomiso;
- i. los Compromisos Restantes de los Tenedores; y
- j. todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes anteriormente descritos, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

Asimismo, el inventario del Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando de tiempo en tiempo, en la medida en que los bienes y derechos descritos con anterioridad se integren al Patrimonio del Fideicomiso o se modifiquen.

Durante el año 2025, el Fideicomiso realizó inversiones en valores, principalmente en papel gubernamental y papel comercial en emisiones con liquidación diaria.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

Las inversiones autorizadas por los respectivos comités se encuentran en diferentes fases del modelo de negocios.

Inversión	Fideicomiso	Ubicación	Etapas
1	3839	Tizayuca, Hidalgo	Desinversión
2	4341	Naucalpan, Edo. Méx	Desarrollo
3	4093	La Paz, BCS	Desinversión
4	4092	Tecomán, Colima	Desinversión
5	4095	La Paz, BCS	Remodelación
6	4094	La Paz, BCS	Revisión
7	1802	La Paz, BCS	Cierre
8	4342	Tepeji del Río, Hidalgo	Desarrollo
9	4096	Naucalpan, Edo. Méx	El comienzo de este proyecto será detonado con el avance del Proyecto F4341.
10	4495	Guadalajara, Jalisco	30% desinvertido
11	4462	Los Cabos, BCS	Operación
12	4496	Nuevo Laredo, Tamps	Desinversión
13	4494	Los Cabos, BCS	Cierre

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.

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.

Desempeño de los activos:**Estados de resultados integral**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Cambios en el valor razonable de instrumento financieros	7	\$ -	\$ 148,439,444	\$ 1,091,569,963
Ingresos por intereses	6	20,513,505	25,196,150	26,522,932
Utilidad cambiaria neta		1,560	934	-
Otros ingresos		-	-	1,046
		<u>20,515,065</u>	<u>173,636,528</u>	<u>1,118,093,941</u>
Egresos:				
Cambios en el valor razonable de instrumento financieros	7	(62,092,274)	-	-
Gasto por intereses y comisiones bancarias		(128,884,663)	(114,466,699)	(131,415,455)
Pérdida cambiaria neta		-	-	(185,840)
Gastos de administración y otros	12	<u>(55,791,257)</u>	<u>(41,132,712)</u>	<u>(54,457,263)</u>
Resultado del ejercicio		<u>(226,253,129)</u>	<u>18,037,117</u>	<u>932,035,383</u>
Otras partidas de resultado integral:				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	(8,634,667)
(Disminución) aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ (226,253,129)</u>	<u>\$ 18,037,117</u>	<u>\$ 923,400,716</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

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

A la fecha, los activos del Fideicomiso están constituidos principalmente por los recursos netos de la emisión y sus rendimientos, así como las aportaciones al patrimonio de Fideicomiso 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 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:

Reporte de Valuación Independiente – Quantit al 31 de diciembre 2025

Cifras en miles de pesos

Inversión	Fideicomiso	Metodología de valuación	Inversión realizada total al 31 de dic 2025	Valor razonable de las inversiones al 31 de dic 2025
1	3839	Ingresos	\$0	\$0
2	4341	Ingresos	\$272,971,689	\$1,581,611,861
3	4093	Ingresos	\$0	\$0
4	4092	Costos	\$139,941,192	\$181,955,738
5	4095	Costos	\$422,417,928	\$660,816,791
6	4094	Costos	\$37,666,288	\$37,666,288
7	1802	Ingresos	\$120,000,000	\$0
8	4342	Mercado	\$513,623,261	\$1,380,085,623
9	4096	Costos	\$5,276,353	\$5,276,353
10	4495	Costos	\$95,385,217	\$109,234,071
11	4462	Costos	\$309,050,172	\$485,796,897
12	4496	Ingresos	\$0	\$0
13	4494	Ingresos	\$45,460,697	\$23,379,379
Total			\$1,961,729,797	\$4,465,823,001

Variación en saldo y en número de activos:

Al cierre del año del presente Reporte Anual, no se presentaron, ni aprobaron ante el Comité de Inversión, Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, proyectos adicionales.

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.

Al cierre de 2025 no se ha realizado distribución alguna a los tenedores de los certificados bursátiles.

Todas las inversiones del Fideicomiso avanzan de acuerdo al plan de la administración.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento:

Inversión	Fideicomiso	Ubicación	Grupo
1	3839	Tizayuca, Hidalgo	Activo - desinvertido
2	4341	Naucalpan, Edo. Méx	Activo - vigente
3	4093	La Paz, BCS	Activo - desinvertido
4	4092	Tecomán, Colima	Activo - vigente
5	4095	La Paz, BCS	Activo - vigente
6	4094	La Paz, BCS	Activo - revisión
7	1802	La Paz, BCS	Activo - cierre
8	4342	Tepeji del Rio, Hidalgo	Activo - vigente
9	4096	Naucalpan, Edo. Méx	Activo - vigente
10	4495	Guadalajara, Jalisco	Activo – 30% desinversión
11	4462	Los Cabos, BCS	Activo - vigente
12	4496	Nuevo Laredo, Tamps	Activo - Desinvertido
13	4494	Los Cabos, BCS	Activo - vigente

Al mismo tiempo confirmamos que de los activos vigentes o en proceso a) contamos con cobranza regular sin atraso en sus pagos; b) no tenemos activos que muestran retraso o incumplimiento pero que aún se encuentran en proceso de cobranza regular c) no tenemos activos que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral

Garantías sobre los activos:

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 emitidos:

Al cierre del 2025, el precio del Valuador Independiente fue de \$8.792402.

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

Objeto del Fideicomiso

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

- (i) Realizar Inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México;

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

En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- A. ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso;
- B. establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- C. Presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar todos aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados en el RNV (incluyendo la celebración del Contrato de Colocación), con el fin de llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados, así como llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados al amparo del Programa de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, previa instrucción del Administrador;
- D. presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la Bolsa de Valores;
- E. presentar y llevar a cabo aquellos actos y gestiones así como celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias convenientes para mantener el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la Bolsa de Valores, así como actualizar la inscripción de dichos Certificados en el RNV cuando corresponda;
- F. mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso;
- G. celebrar, firmar y depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir el Título de Certificados en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- H. realizar Inversiones directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión; y otorgar préstamos a los Vehículos de Inversión.
- I. llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de Certificados al amparo del Programa; y llevar a cabo Llamadas de Capital;
- J. mantener, con la información y asistencia del Administrador, un registro de los Montos de las Emisiones Iniciales y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso,

- identificando los montos aportados por cada Tenedor;
- K. llevar a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso;
 - L. contratar al Auditor Externo;
 - M. contratar y, en su caso, sustituir al Valuador Independiente y al Proveedor de Precios;
 - N. pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde baste y éste alcance, todas las obligaciones;
 - O. preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso;
 - P. preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;
 - Q. invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;
 - R. abrir, mantener y en su caso cancelar, una o más cuentas o contratos denominadas en Pesos o Dólares, según se requiera, a nombre del Fideicomiso;
 - S. llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares;
 - T. con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgar en favor de las personas que el Administrador designe e instruya al Fiduciario por escrito, un poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, a efecto de ser ejercido conjunta o separadamente;
 - U. celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, otorgar los poderes que se establecen en el Contrato de Administración y revocarlos, cuando proceda;
 - V. otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Administrador;
 - W. otorgar y revocar los poderes que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que le instruyan el Administrador y/o el Representante Común;
 - X. celebrar un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto;
 - Y. celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés;
 - Z. solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión;
 - AA. llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso;
 - BB. contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso sustituir al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;
 - CC. contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso, sustituir a los Asesores Independientes de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en los términos del Contrato de Fideicomiso;

- DD. con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, celebrar con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, los contratos de prestación de servicios a que se refiere la Cláusula 12.1 de este Contrato de Fideicomiso, conforme a los términos y condiciones ahí establecidos;
- EE. con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;
- FF. de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar el contrato de colocación con el Intermediario Colocador en la medida que sea necesario para llevar a cabo las Emisiones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- GG. llevar a cabo una reapertura o aumentar el Monto Máximo de la Emisión, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- HH. realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso (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 Contrato de Fideicomiso;
- II. contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a especialistas que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones a las que se refiere la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso;
- JJ. verificar, a través del tercero que se contrate al afecto y/o con la información que proporcione el Fideicomitente y el Administrador contra los estados de cuenta que emita el Fiduciario, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- KK. cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE a través del Comité Técnico y los delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente, de conformidad con lo previsto en dichas disposiciones;
- LL. en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable, en cada caso, según lo instruya el Administrador o cualquier otra Persona facultada para ello, de conformidad con los términos de este Contrato;
- MM. en la Fecha de Emisión Inicial, pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas) que se hayan generado a dicha Fecha de la Emisión Inicial de conformidad con un memorándum de flujos (flow of funds memorandum), a ser celebrado entre el Fiduciario, el Administrador y el Intermediario Colocador;
- NN. llevar a cabo la inscripción de los Certificados en el RNV, llevar a cabo la Emisión Inicial y la oferta pública restringida de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial;

OO. una vez concluida la vigencia del Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades que, en su caso, sean pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles, así como cualquier otra obligación adquirida por el Fideicomiso, el Fiduciario distribuya los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Administración.

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, asesorase de expertos y tomar las medidas a su alcance para que la Inversión de que se trate se realice conforme a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, incluyendo disposiciones de carácter fiscal, de seguridad social, laboral y ambiental;
5. prestar toda clase de servicios de gestoría, directamente o a través de terceros, que sean necesarios para la realización por parte del Fideicomiso de Inversiones y Desinversiones,

incluyendo la obtención de permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones ante las autoridades federales o locales competentes que sean necesarios para la realización de las Inversiones o de las Desinversiones;

6. junto con el Contador del Fideicomiso, llevar a cabo la presentación de las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable y dar cumplimiento a las obligaciones fiscales establecidas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar los pronunciamientos en materia fiscal y tributaria vigentes;
7. de así solicitarlo el Fiduciario, asistir al Fiduciario con la preparación, presentación y negociación de cualesquier reportes y solicitudes de autorizaciones requeridos por cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo la CNBV y la Bolsa de Valores;
8. proporcionar servicios de administración de las Inversiones, y llevar a cabo los demás actos necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; y
9. en general, llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionadas con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, que sean necesarias para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración 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 Contrato de Administración.
2. El Administrador deberá desempeñar los Servicios de buena fe y en lo que considere es en el mejor interés del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión.

El Fideicomiso a través del Fiduciario durante 2025 celebró los siguientes compromisos para la administración:

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.

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

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.

Los activos del portafolio se encuentran en diferentes etapas que van de acuerdo con el plan de negocios.

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:

El Fiduciario contrató a Quantit S.A. de C.V. como Valuador Independiente, decisión ratificada por el Comité Técnico en la Sesión Inicial

En el reporte de valuación al 31 de diciembre de 2025 por el Valuador Independiente, se indica la siguiente valuación:

VALUACIÓN al 31.12.2025⁵

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	(\$1,484,550)
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	\$8.792402

Quantit es una Sociedad Anónima de Capital Variable, 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 S.A. de C.V. 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, S.A. de C.V. tiene como holding a PiP Latam, por lo que Quantit, S.A. de C.V. además de realizar valuaciones en México, también tiene presencia en Colombia, Panamá, Perú y Costa Rica.

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 24 y N Bis 55 se menciona lo siguiente:

"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado a título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables".

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso 3518 desde el año 2018
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standards Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros)
- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics), Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- 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
- En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valorar las inversiones que realizan los CKDes y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo

Políticas y Estándares de Valuación

La política de valuación de Quantit, S.A. de C.V., 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, S.A. de C.V. 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.

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito el Fiduciario), tendrá derecho a recibir por adelantado, y de manera trimestral, una comisión por administración del Fideicomiso, en un monto equivalente al 1.60% (uno punto sesenta por ciento) durante el Periodo de Inversión del Monto Máximo de la Emisión más el IVA correspondiente, y una vez concluido el Periodo de Inversión, al 1.60% (uno punto sesenta por ciento) del Monto Neto Invertido.

Información relevante del periodo:

Fecha	Evento
11/04/2025	Ignacio García de Quevedo asume el cargo de Managing Director a partir de esta fecha. Ignacio desde 2021 se desempeñaba como Director de Administración y Finanzas de Fortem.
28/04/2025	Comité Técnico: Presentación de Edos. Fin. Auditados 2024 y ratificación de Auditor externo. Refinanciamiento 4095 y 4462.
16/10/2025	Comité Técnico: Sustitución de auditor externo. Renovación línea de crédito.
13/11/2025	Reconocimiento al desarrollo residencial en Naucalpan como el primer proyecto en México en obtener la Certificación LEED for Communities: Plan and Design v4.1 nivel Gold.
25/11/2025	Asamblea General de Tenedores: Designación, remoción y/o ratificación de los miembros propietarios y/o sus respectivos suplentes del Comité Técnico.
6/03/2026	Asamblea General de Tenedores: Aprobación del plan de desinversión del fideicomiso 4342.
26/03/2026	Se aprobó la contratación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., integrante de Deloitte, como auditor externo para la auditoría de los estados financieros del ejercicio 2025.
10/04/2026	Respecto al juicio de amparo promovido durante el 2024, el fallo emitido por la autoridad resultó favorable para la continuidad del desarrollo del F1 4341.

Para consultar la totalidad de los eventos relevantes, favor de consultar la página de BIVA en el siguiente enlace <https://www.biva.mx>

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

Al cierre del presente Reporte Anual, no existen otros terceros obligados frente al Fideicomiso o los Tenedores de los Certificados Bursátiles, distintos a las personas que participaron como partes en celebración del Contrato de Fideicomiso, mismas que se obligan exclusivamente en términos de dicho contrato, salvo por el Fideicomiso.

Asambleas generales de tenedores:

Durante el periodo comprendido del 1 de enero 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 de la estructura de la operación:

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

Se hace constar que, al 31 de diciembre de 2025, no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir los requisitos y características de la operación.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Antecedente:

En Comité de Inversión del 27 de noviembre de 2018 se autorizó un proyecto de construcción inmobiliario, el cual tiene como propósito desarrollar un fraccionamiento residencial dirigido a un mercado de alto poder adquisitivo local y con características atractivas de seguridad y amenidades, en un predio ubicado en La Paz, Baja California Sur, propiedad de una empresa en la que los socios son miembros de la familia Sánchez Navarro. El terreno es una aportación de los dueños, y los costos de construcción para la terminación del proyecto serán financiados con los ingresos de las ventas de los lotes que se pretenden comercializar; por lo anterior al ser un inmueble de partes relacionadas se requirió

aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso para su inversión y desarrollo. Por lo que de fecha 11 de diciembre de 2018 se aprobó con el 87.5% de los miembros del Comité Técnico, en donde adicionalmente se requirió presentar segundo avalúo de la propiedad.

Durante el 2025 no se llevaron a cabo operaciones con Personas Relacionadas, ni existen conflictos de interés.

Asimismo, no existen transacciones o créditos relevantes que se hayan llevado a cabo entre el Emisor y Personas Relacionadas a éste, y el Fideicomitente.

No existe ningún otro tipo de negocio, acuerdo o convenio escrito o verbal relevante entre las partes mencionadas, ni conflictos de interés.

Asimismo, no existe transacción que, en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera "International Financial Reporting Standards" que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board" sea considerada como operaciones con Partes Relacionadas.

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Fortem Capital I S.C es el Fideicomitente, y el Fideicomisario en segundo lugar y el Administrador del Fideicomiso.

Constitución, Denominación y Duración

Fortem Capital I, S.C., es una sociedad constituida mediante escritura pública No. 82,007 de fecha 16 de enero de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la notaria número uno de la Ciudad de México, cuyo testimonio se encuentra registrado ante el Registro Público de Comercio número 127884; su constitución expresamente es para participar como Administrador del Fideicomiso y en relación con la operación descrita en el presente Reporte Anual.

Fortem Capital I, S.C. está ubicado en Av. Santa Fe 428, Torre II, Piso 3, Col. Santa Fe, Cuajimalpa, C.P. 05348.

Actividad Principal:

Servicios. El Fiduciario encomienda al Administrador la prestación de los servicios que se describen a continuación, y el Administrador se obliga a prestar al Fiduciario los siguientes servicios (en conjunto, los “Servicios”):

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;

Investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Desinversiones;

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;

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;

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;

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;

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;

Proporcionar servicios de administración de las Inversiones, y llevar a cabo los demás actos necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; y

En general, llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionadas con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, que sean necesarias para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

Canales de distribución:

Al 31 de diciembre de 2025 la Fideicomitente no cuenta con canales de distribución y comercialización, y/o con algún método especial de ventas ya que su principal actividad, es la administración, asesoría, gestión y operación de fondos de inversión de capital privado.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Al 31 de diciembre de 2025 la Fideicomitente no cuenta con patentes, licencias, marcas franquicias, contratos industriales o comerciales o de servicios financieros; o cualquier otro derecho de propiedad industrial registrado.

Principales clientes:

Al 31 de diciembre de 2025, la Fideicomitente no tiene dependencia en relación con alguna sociedad que pueda ser considerada como cliente

Legislación aplicable y situación tributaria:

Fortem Capital I, es una Sociedad Civil constituida bajo la legislación mexicana, la Sociedad se encarga de dar seguimiento y cumplimiento a las disposiciones legales que le son aplicables de acuerdo con las actividades que realiza.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes y tributa bajo el régimen general de las Personas Morales contenido en el Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, cumpliendo con las disposiciones que regulan el ámbito fiscal relacionados con los negocios de la sociedad.

Algunas de las principales leyes aplicables que rigen a la Sociedad por las operaciones que realiza son: Código Civil Federal, Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado, Código Fiscal de la Federación, así como los reglamentos de dichas leyes fiscales. La aplicación de estas leyes y reglamentos durante el año reportado se hizo en forma consistente.

El incumplimiento de sus obligaciones al amparo de las disposiciones legales que le son aplicables a la Sociedad podría tener como consecuencia la imposición de sanciones administrativas, tales como multas o la imposición de otras penas.

A la fecha del presente Reporte Anual, la Sociedad se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones fiscales a su cargo y la misma no goza de beneficios fiscales especiales tales como subsidios, exenciones y otros, ni está sujeta a la determinación o pago de algún impuesto fiscal especial adicional.

Recursos humanos:

El Administrador tiene relaciones de contrato con los Directivos, no cuenta con contratos colectivos ni relación con sindicatos. El personal administrativo se gestiona a través de un tercero especializado. Para el desarrollo de proyectos se subcontratan empresas constructoras, operadoras, comercializadoras y despachos de diseño que cuentan con plantilla laboral propia.

Desempeño ambiental:

El administrador buscará que el Fideicomiso y los vehículos de Inversión operen en cumplimiento de las normas ambientales establecidas por la legislación en México y, en su caso, en cada región.

Así como aumentar su nivel de gobernanza y sumar a la estrategia social del fondo, como disciplina de inversión que tiene en cuenta criterios medioambientales, sociales y de gobernanza empresarial para generar rendimientos financieros competitivos a largo plazo e impacto social positivo.

Información de mercado:

No existe información de mercado disponible respecto del Fideicomitente.

Estructura corporativa:

El Administrador del Fideicomiso, Fortem Capital I, S.C., es una sociedad civil debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos según consta en la escritura 82,007, de fecha 16 de enero de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico 127883 de fecha 14 de febrero de 2018.

Descripción de los principales activos:

En virtud que el Administrador, constituida únicamente para participar como Fideicomitente y Administrador en la operación descrita anteriormente, no se incluye una descripción de activo alguno.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

A la fecha del presente informe, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier otro tercero que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles. A la fecha, el Fideicomitente no se encuentra en ninguno de los supuestos de los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

Acciones representativas del capital social:

El Fideicomitente es una sociedad civil controlada por un grupo de socios en el que participan entre otros Miguel Sánchez Navarro Madero.

Las Partes Sociales pueden ser de valor desigual, pero actualmente, las partes sociales confieren a los socios los mismos derechos y obligaciones.

Dividendos:

No se decretaron dividendos a la fecha del presente reporte.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

No aplica

Administradores y tenedores de los certificados:

El Comité Técnico que fue designado en la Asamblea del 25 de noviembre del 2025, el cual está integrado en su totalidad por 22 miembros, el 77% de los miembros es independiente. La integración del Comité es la siguiente:

Propietario

Alejandro Aranda Jauregui (I)

Suplente

Arturo Guerrero García (I)
Luis Octavio Gaytan Vallejo(I)

Propietario

Juan Manuel Valle Pereña(I)

Suplente

Francisco Javier Martínez
García(I)
Miguel Ángel Corona Gaspar(I)
Marco Antonio Velásquez
Bado(I)

Propietario

Teo Palafox Morales(I)

Suplente

César Daniel Rojas Flores(I)
Nicolás Arturo Maytorena Ruíz(I)

ADMINISTRADOR**Propietario**

Miguel Sánchez Navarro Madero

Suplente

Mauricio Benavides Berrondo(I)

Propietario

Felipe Fernández Sánchez Navarro(I)

Suplente

Bernardo Fernández Cueto

Propietario

Ignacio García de Quevedo

Suplente

Pablo Arizpe Andrade

Propietario

Antonio Cué Sánchez Navarro(I)

Suplente

Gabriela Urías Rocha(I)

Propietario

Eduardo Valdés Acra

SuplenteHiram Fernando Cisneros
Basabe(I)**Propietario**José Luis Vega
Palafox(I)**Suplente**Alberto Alfonso Munguia
Gasque(I)**Designación del Comité Técnico**

A. Previo a la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador designará 2 (dos) miembros propietarios y uno o más suplentes, sin que sea necesario, exclusivamente para la Sesión Inicial del Comité Técnico, que existan Miembros Independientes en el Comité Técnico;

B. Con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y, en su caso, revocar la designación por ellos efectuada de, un solo miembro propietario por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular y uno o más suplentes, ante el Comité Técnico, en el entendido que si el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas o subsidiarias) adquiere Certificados Bursátiles, el mismo renuncia expresamente a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso B;

C. El Administrador podrá designar, posteriormente a las designaciones que hagan los Tenedores, a los demás miembros propietarios y sus respectivos suplentes que formen parte del Comité Técnico conforme a lo establecido en esta Sección, sin exceder el número máximo de miembros estipulados en el primer párrafo de esta Sección y respetando el porcentaje de Miembros Independientes que deben integrar el Comité Técnico conforme al Contrato. Lo anterior, en el entendido que el no ejercicio del derecho previsto en el inciso B anterior por parte de un Tenedor, no será entendido como una renuncia a tal derecho.

En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de proponer y aprobar la designación de Miembros Independientes del Comité Técnico, sin exceder el número máximo de miembros que los pueden conformar en términos de la presente Sección. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán percibir los emolumentos que la Asamblea de Tenedores determine, en su caso. Asimismo, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de discutir y, en su

caso, designar un Miembro Independiente que hubiere sido propuesto por cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles así como los honorarios de éste, lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el Contrato; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá designar a miembros del Comité Técnico conforme al presente párrafo únicamente en la medida en la que el Administrador retenga el derecho y posibilidad de designar a la mayoría de los miembros del Comité.

Facultades Comité Técnico

Adicionalmente a las facultades que se establecen en las siguientes Secciones y en otras Cláusulas del Fideicomiso, el Comité Técnico podrá, en general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento y resolución no compete a la Asamblea de Tenedores.

De manera general, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el Artículo 7, fracción VI, de la Circular Única de Emisoras.

Facultades que requieren quórum y votación ordinaria. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

- a. Aprobar cualesquier Inversión, adquisición, Desinversión o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido que, para efectos de realizar este cálculo únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales. Esta facultad será indelegable.
- b. Realizar los actos que sean necesarios a fin de cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.
- c. Aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.
- d. Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del Fideicomiso.
- e. Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.

- f. Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo cuando la Asamblea de Tenedores resuelva e instruya lo conducente.
- g. Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al Contrato, la Circular Única de Emisoras, la Ley Aplicable o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.
- h. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. Esta facultad será indelegable.

Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, las siguientes resoluciones requerirán del voto favorable de la mayoría del conjunto formado los miembros designados por los Tenedores y de los Miembros Independientes y deberán abstener de votar los miembros designados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes:

- a. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, así como en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o (ii) que representen un Conflicto de Interés, así como del Administrador; en el entendido que, una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés. Esta facultad será indelegable.
- b. Aprobar la contratación del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas para prestar a los Proyectos Inmobiliarios servicios distintos a los que se establecen en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, así como, en cualquier caso, el pago de las Comisiones de los Proyectos correspondientes, las cuales deberán ser en los términos establecidos en el Anexo "B" del Contrato de Administración. En caso de que las Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores para el pago de las mismas.
- c. Instruir al Fiduciario la remoción y sustitución del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios, de considerarlo conveniente; en el entendido que, la calificación de independencia del Valuador Independiente deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores. Sin limitar la generalidad de la facultad establecida en el presente inciso, en caso de que se detecten errores, inconsistencias u omisiones en la información presentada por el Auditor Externo en su dictamen o bien en la información revisada por éste y no detectada, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que se proceda a terminar el contrato con dicho Auditor Externo y la designación del nuevo Auditor Externo que sustituiría; en el entendido que, se podrá otorgar un plazo al Auditor Externo para que subsane los errores, inconsistencias u omisiones detectadas siempre y cuando sea sin costo para el Fideicomiso.
- d. Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier Asesores Independientes que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios

que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría; sujeto a los esquemas de compensación que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores. Los miembros del Comité Técnico no serán responsables cuando, actuando de buena fe, tomen alguna decisión o realicen alguna acción con base en la determinación o recomendación de un asesor independiente.

- e. Verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración. Esta facultad será indelegable.
- f. Aprobar la restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría.
- g. Aprobar en el ámbito de sus facultades, cualesquier garantías personales, fianzas, obligaciones solidarias o avales.

En virtud de lo anterior, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el artículo 7, fracción VI, de la Circular Única, de conformidad con los términos del Contrato. Dichas facultades, junto con las facultades descritas, no podrán ser delegadas.

El Administrador del Fideicomiso 3518 es Fortem Capital I, S.C., en donde su administración se encomendó a Miguel Sánchez-Navarro Madero.

Nombre	Sexo	Cargo	Desde	Edad	Grado máximo de estudios	Empresas donde han colaborado como directivos relevantes o como miembros del consejo de administración
Miguel Sánchez Navarro Madero	Masculino	Presidente del Consejo de Administración de Fortem Capital Holdings Director de Inversiones	2018	51	Licenciatura	Es parte del Consejo de Administración de Co-Capital y miembro de Club de Industriales, así como de la Fundación Mare Nostrum y del Foro Mar de Cortés. A lo largo de su trayectoria profesional ha ocupado diversos cargos ejecutivos y administrativos. Fundó y dirigió Inmobiliaria Península de la Baja (Grupo IPB) durante 15 años, donde desarrolló, estabilizó y desinvirtió más de 460,000 m ² de inmuebles comerciales. Asimismo, fue Director General de las editoriales México Desconocido Online y Libros Libros, Books Books. También ha sido miembro de los Consejos Regionales de BBVA Bancomer y Banorte. Miguel es licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac México, cuenta con un Master Business Administration (MBA) por el IE Business School de Madrid, y estudios de posgrado en Executive Education por Harvard Business School y en Private Equity por Wharton School de la Universidad de Pennsylvania.
Ignacio García de Quevedo	Masculino	Managing Director	2021	45	Maestría	En 2021 se incorporó a Fortem como Chief Financial Officer donde su experiencia profesional en la implementación de una disciplina financiera y estratégica consolidó los procesos de inversión en Fortem Capital. Anteriormente, Ignacio fungió como Director de Planeación Financiera y Estratégica en Grupo Rotoplas SAB de CV, donde fue el principal responsable de supervisar la estrategia del Grupo, incluido cumplir con objetivos enfocados al crecimiento rentable y sostenible en los 14 países en operación.

						Dentro de su experiencia laboral destaca su experiencia en estructuración y originación de financiamiento, así como en el diseño de soluciones de capital para empresas en crecimiento y portafolios institucionales. En Engenium Capital se desempeñó como Director Comercial, donde originó y estructuró financiamientos para el segmento mid-market, impulsando el crecimiento de empresas medianas. En GE Capital, como Director de Financiamiento, diseñó y ejecutó estrategias de mercados de capitales para un portafolio superior a US \$2 mil millones, optimizando la rentabilidad y diversificación de los activos. Ignacio es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México y cuenta con un MBA por la IE Business School de Madrid.
José Luis Vega Palafox	Masculino	Consejero independiente	2018	64	Maestría	Director con experiencia de más de 30 años en el sector financiero, en el 2012 fundó VP Capital (Empresa de Banca de Inversión) en donde actualmente es el Socio Director. Tuvo bajo su responsabilidad durante el período (2005-2012) de dirigir tanto a la Banca Empresarial e Inmobiliaria de Banamex/Citi, como a la Banca de Empresas y Gobierno de BBVA Bancomer a nivel Nacional. Dentro de su trayectoria profesional además de haber sido Director Nacional de la Banca Empresarial e Inmobiliaria en Banamex/Citi y Director General Adjunto de la Banca de Empresas y Gobierno en BBVA Bancomer, fue Director del Área de Recuperación de Crédito en BBVA Bancomer y Director de la Banca Corporativa en Banca Serfin (Santander). Ha participado en diversos Consejos de Administración o Regionales entre los que destacan: BBVA Bancomer, Banamex/Citi, Grupo Bocar, Arrendadora el Camino CHG, Arrendadora Mega, Adquira, Grupo Hotelero Peninsular, Pulso Inmobiliario, Harinas Elizondo, Gran Velas, Arrendadora Serfimec, entre otros
Alejandro Aranda Jauregui	Masculino	Pensionisste	2018	49	Maestría	Licenciado en Economía por la Universidad Autónoma de Nuevo León y Maestro en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Asimismo, cuenta con diversos Cursos y Diplomados en temas económicos y financieros, como en Inversiones, Instrumentos Financieros Derivados y Riesgo de Crédito. Cuenta con más de 20 años de experiencia profesional, que le han permitido ocupar diversos cargos en los sectores público y privado. Se desempeñó como Subdirector de Riesgos en HSBC México, Subdirector de Análisis Financiero en la Tesorería de la Federación, adscrita a Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP); Jefe de Servicios de Inversiones en el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y Director de Inversión y Proyección de Flujos en el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB). Actualmente se desempeña como Subdirector de Inversiones en el Fondo Nacional de Pensiones de

						los Trabajadores al Servicio del Estado (PENSIONISSSTE).
Juan Manuel Valle Pereña	Masculino	Coppel	2018	52	Maestría	Juan Manuel Valle es Director General de Afore Coppel, donde lidera una transformación enfocada en inversión, experiencia del cliente y educación financiera mediante el uso de inteligencia artificial. Anteriormente fue Director General de Afore XXI Banorte y ha ocupado altos cargos en el sector público, incluyendo posiciones en la SHCP, la SRE y Diconsa. También ha participado en organismos internacionales como el G-20 y la OCDE. Es economista por el ITAM y cuenta con una maestría en políticas públicas por la Universidad de Princeton.
Teo Palafox Morales	Masculino	Infonavit	2025	30	Licenciatura CFA Charter Holder / CAII holder	Es Head de Inversiones Alternativas en INFONAVIT, donde lidera la gestión de activos e inversiones, con especialización en instrumentos estructurados y fondos privados. Cuenta con las certificaciones CFA y CAIA, que respaldan su experiencia en análisis financiero y estrategias de inversión. Previamente, se desempeñó en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como Subdirector de Relaciones Interinstitucionales, participando en funciones clave de coordinación y vinculación. Es economista por el CIDE y mantiene un enfoque constante en el desarrollo de soluciones de inversión y análisis financiero de alto nivel.
Felipe Fernández Sánchez Navarro	Masculino	Fortem Capital	2025	46		Presidente del Directorio de Flux Financiera y Fondo Orinoco. Felipe tiene más de 15 años de experiencia en estrategia, negociaciones, planificación de negocios y estrategias de mercado. También es miembro del Directorio de varias organizaciones filantrópicas y con fines de lucro como Cabo Childrens' Foundation y Sistema B. También es miembro del Comité de Inversiones de CO_Capital.
Antonio Cué Sánchez Navarro	Masculino	Fortem Capital	2018	56		
Eduardo Valdés Acra	Masculino	Fortem Capital	2018	62	Licenciatura	Eduardo Valds Acra es miembro del consejo de Amrica Telecom SA de CV, Bolsa Mexicana de Valores SAB de CV, Corporacin Actinver, SAB de CV y Asociacin Mexicana de Intermediarios Burstiles AC. En su trayectoria profesional anterior ocupó los cargos de Presidente y Director General de Financiamiento del Grupo Financiero Inbursa SAB de CV, Vicepresidente y Director General de Inversora Burstil SA de CV y Director y Vicepresidente de Banco Inbursa SA (ambas filiales del Grupo Financiero Inbursa SAB de CV) y Abogado de América Móvil SAB de CV. Eduardo Valds Acra es Licenciado por la Universidad Iberoamericana.

Los siguientes miembros del Comité Técnico mantienen un grado de parentesco o afinidad hasta cuarto grado:

- Miguel Sánchez Navarro Madero (Primo)
- Antonio Cué Sánchez Navarro (Primo hermano)
- Felipe Fernández Sánchez Navarro (Primo hermano)

No contamos con empresa alguna, un gobierno extranjero, o cualquier otra persona física o moral que puedan imponer directa o indirectamente las decisiones en las asambleas generales de tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del comité técnico, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la emisora, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o por cualquier otra forma, proporcionando, en su caso, los nombres, el monto y proporción de los certificados bursátiles fiduciarios que mantengan, así como una breve descripción de la naturaleza de tales situaciones

No se cuenta con Subcomités

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Aranda Jauregui Alejandro	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	

Maytorena Ruiz Nicolás Arturo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-11-25	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	

Información adicional

Vega Palafox José Luis

Sexo

Hombre

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Propietario

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2018-11-20

Tipo de asamblea

Asamblea de Tenedores

Periodo por el cual fueron electos

10 años

Cargo

Miembro independiente

Tiempo ocupando el cargo (años)

7 años

Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Información adicional

Martínez García Francico Javier

Sexo

Hombre

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Suplente

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2018-11-20

Tipo de asamblea

Asamblea de Tenedores

Periodo por el cual fueron electos

10 años

Cargo

Miembro independiente

Tiempo ocupando el cargo (años)

7 años

Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Información adicional

Guerrero García Arturo

Sexo

Hombre

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Suplente

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2018-11-20

Tipo de asamblea

Asamblea de Tenedores

Periodo por el cual fueron electos

10 años

Cargo

Miembro independiente

Tiempo ocupando el cargo (años)

7 años

Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Información adicional

Gaytan Vallejo Luis Octavio

Sexo

Hombre

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Suplente

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2025-11-25

Tipo de asamblea

Asamblea de Tenedores

Periodo por el cual fueron electos

10 años

Cargo

Miembro independiente

Tiempo ocupando el cargo (años)

NA

Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Información adicional

Velásquez Bado Marco Antonio

Sexo

Hombre

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Suplente

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2025-11-25

Tipo de asamblea

Asamblea de Tenedores

Periodo por el cual fueron electos

10 años

Cargo

Miembro independiente

Tiempo ocupando el cargo (años)

NA

Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Información adicional

Valle Pereña Juan Manuel

Sexo

Hombre

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Propietario

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2018-11-20

Tipo de asamblea

Asamblea de Tenedores

Periodo por el cual fueron electos

10 años

Cargo

Miembro independiente

Tiempo ocupando el cargo (años)

7 años

Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Información adicional

Corona Gaspar Miguel Ángel

Sexo

Hombre

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Suplente

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2018-11-20

Tipo de asamblea

Asamblea de Tenedores

Periodo por el cual fueron electos

10 años

Cargo

Miembro independiente

Tiempo ocupando el cargo (años)

7 años

Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Información adicional

Valdes Acra Eduardo

Sexo

Hombre

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Propietario

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2018-11-20

Tipo de asamblea

Asamblea de Tenedores

Periodo por el cual fueron electos

10 años

Cargo

Miembro independiente

Tiempo ocupando el cargo (años)

7 años

Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Información adicional

Palafox Morale Teo

Sexo

Hombre

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Suplente

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2025-11-25

Tipo de asamblea

Asamblea de Tenedores

Periodo por el cual fueron electos

10 años

Cargo

Miembro independiente

Tiempo ocupando el cargo (años)

NA

Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Información adicional

Rojas Flores César Daniel

Sexo

Hombre

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Suplente

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2025-11-25

Tipo de asamblea

Asamblea de Tenedores

Periodo por el cual fueron electos

10 años

Cargo

Miembro independiente

Tiempo ocupando el cargo (años)

NA

Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Información adicional

No Independientes [Miembro]

Arizpe Andrade Pablo

Sexo

Hombre

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Suplente

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2025-11-25

Tipo de asamblea

Asamblea de Tenedores

Periodo por el cual fueron electos

10 años

Cargo

Director de Análisis y Mercado de Capitales

Tiempo ocupando el cargo (años)

NA

Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Información adicional

García de Quevedo Gómez Gallardo Ignacio

Sexo

Hombre

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Propietario

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2025-11-25

Tipo de asamblea

Asamblea de Tenedores

Periodo por el cual fueron electos

10 años

Cargo

Managing Director

Tiempo ocupando el cargo (años)

Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

NA	
Información adicional	

Vega Palafox José Luis	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Valdés Acra Eduardo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro relacionado
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Cisneros Basabe Hiram Fernando	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

NA	
Información adicional	

Urias Rocha Gabriela	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Sanchez Navarro Madero Miguel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Presidente del Consejo, CIO y CEO
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Benavides Berrondo Mauricio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

NA	
Información adicional	

Munguía Gasque Alberto Alfonso	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Fernández Sánchez Navarro Felipe	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-11-25	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Fernández Cueto Bernardo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-11-25	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Director de Desarrollo
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

NA	
Información adicional	

Cue Sanchez Navarro Antonio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Fernández Cueto Bernardo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Director de Desarrollo
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Madero Blasquez Javier	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Director de Inversiones en la Baja

Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Gómez Brito Jose Juan	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-08-03	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Contralor
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Sanchez Navarro Madero Miguel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Presidente del Consejo, CIO y CEO
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	
Información adicional	

Velezquez - Peña Barcelata Miguel Angel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2024-04-22	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Director Jurídico

Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2 años	
Información adicional	

García de Quevedo Gomez Gallardo Ignacio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-08-03	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Managing Director
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
4 años	
Información adicional	

Arizpe Andrade Pablo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2024-04-22	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Director de Análisis y Mercado de Capitales
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	0

**Porcentaje total de mujeres miembros de
Comité Técnico:**

0

**Cuenta con programa o política de inclusión
laboral:**

NO

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

A la fecha del presente reporte, la selección de miembros no hace distinción de sexo, raza, preferencias, religión u otras.

Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación, se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes del Administrador (El Fideicomitente):

El Administrador se constituyó mediante escritura pública número 82,007 de fecha 16 de enero del 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaria Pública número Uno de la Ciudad de México.

Objeto Social.

El Objeto Social del Administrador, entre otros es el siguiente:

- i. Prestar cualquier tipo de servicios profesionales permitidos por ley a terceras personas, físicas o morales, nacionales o extranjeras, incluyendo sin limitar servicios de consultoría financiera, la elaboración e implementación de estudios de factibilidad comercial, financiera y fiscal, servicios de administración, operación, fiscales y contables;
- ii. Celebrar todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos necesarios para llevar a cabo su objeto, tales como contratos de compraventa, depósito, fianza, arrendamiento, subarrendamiento, administración, asistencia técnica, servicios, consultoría, asociación en participación, fideicomisos, empleo y cualesquiera otros.
- iii. Adquirir, suscribir, emitir, aceptar, endosar, avalar y en general negociar con todo tipo de títulos de crédito, y constituirse como obligada solidaria y/o garantizar obligaciones propias o en favor de terceros;
- iv. Desarrollar, adquirir, transferir, explotar y registrar patentes, invenciones, marcas, nombres comerciales y derechos de autor, necesarios o convenientes para la realización de su objeto social; obtener y dar licencias a o en favor de terceros, y prestar o recibir asistencia técnica de cualquier tipo;
- v. Dar y contratar préstamos y otorgar garantías en seguridad de obligaciones de la Sociedad y/o de terceros. - --- vi. Prestar todo tipo de servicios de asesoría y consultoría relacionadas con cualquier rama de la industria o del conocimiento;
- vi. Prestar todo tipo de servicios relacionados con la capacitación, reclutamiento, selección, evaluación y administración de personal; así como la asesoría y consultoría en la administración de

recursos humanos, financieros, contables, técnicos, administrativos y todos aquellos relacionados con el desarrollo de cualquier empresa o negocio.

Del Capital Social.

El capital inicial de la Sociedad es la cantidad de \$1,000.00 (MIL PESOS MONEDA NACIONAL), y estará dividido en partes sociales. Cada socio tendrá una parte social, y tendrá un voto por cada \$1.00 (UN PESO MONEDA NACIONAL), que haya contribuido al capital social. El capital será susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los socios, la admisión de nuevos socios o capitalización de utilidades. El capital podrá disminuirse por retiro parcial o total de las aportaciones o de la manera contemplada en el Código Civil para la Ciudad de México.

De la Asamblea de Socios.

La asamblea de socios será el órgano supremo de la Sociedad. La asamblea de socios tendrá, entre otras, las facultades siguientes: (i) discutir, aprobar, modificar o rechazar los Estados Financieros de la Sociedad; (ii) proceder al reparto de utilidades; (iii) nombrar y remover a los directores, socios administradores y funcionarios de la Sociedad; (iv) aprobar o rechazar la división o amortización de partes sociales; (v) modificar estos Estatutos; (vi) autorizar la transmisión o cesión de partes sociales; (vii) decidir acerca de los aumentos o reducciones de capital social de la Sociedad; (viii) resolver acerca de la disolución y liquidación de la Sociedad; (ix) autorizar la creación de cualquier tipo de garantías sobre cualquier parte social de los socios; (x) autorizar la presentación de solicitudes para la declaración de concurso de acreedores; y (xi) las demás que le correspondan conforme a la ley o estos estatutos.

Procedimiento para Asamblea de Tenedores.

Conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 3518 Cláusula 4.1. apartado a. inciso (ii) el cual dicta lo siguiente:

Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario, salvo en el caso señalado en el inciso (iii) siguiente. El Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario, en cualquier momento, que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; en el entendido, que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria deberá contar en todo momento con la aprobación del Administrador cuando éste último hubiere solicitado la convocatoria respectiva o del miembro del Comité Técnico que la haya solicitado, en su caso, y del Representante Común en todos los casos. El Administrador o el miembro del Comité Técnico que hubiese solicitado la convocatoria y el Representante Común contarán con un plazo de 3 (tres) Días Hábiles para dar su visto bueno o comentarios a partir de que reciban el proyecto de convocatoria, en el entendido, que si no dan respuesta al Fiduciario dentro de dicho plazo, se entenderá, para todos los efectos legales, que el Administrador o dicho miembro del Comité Técnico o el Representante Común otorgaron su aprobación. Si el Fiduciario no llevara a cabo dicha convocatoria dentro del término de 15 (quince) días naturales, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la omisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de cualquier miembro del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(iii) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para la Asamblea de Tenedores dentro del término de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria respectiva.

De La Administración.

La dirección y administración de la Sociedad será encomendada a un Consejo de Socios Administradores (el "Consejo") o a un socio (el "Socio Administrador"). El Consejo estará integrado por el número de miembros propietarios designados por los socios en una asamblea de socios. Los socios podrán nombrar consejeros suplentes y establecer la forma de llevar a cabo la suplencia. Los consejeros propietarios y los consejeros suplentes durarán en su puesto 1 (un) año y podrán ser reelectos indefinidamente, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para substituirlos tomen posesión de sus cargos. En el caso de que la administración quede encomendada al Socio Administrador, éste será designado por la Asamblea de Socios.

Conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso el Administrador podrá presentar a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, políticas y planes de compensación para los miembros del Comité Técnico (independientemente de si dichos miembros son designados por el Administrador, los Tenedores o son Miembros Independientes) u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso), o cualquier tercero.

Cualquier compensación que, en su caso, sea pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con las políticas y planes de compensación propuestos por el Administrador y aprobados por la Asamblea de Tenedores deberá ser pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

No existe convenio que tenga por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control de la emisora, salvo las cláusulas previstas en el Contrato de Fideicomiso con respecto a la remoción del administrador, las cuales dicen:

Cláusula 15.1. Remoción del Administrador con Causa. Sujeto al derecho del Administrador de remediar un Evento de Remoción del Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Administración, la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores con derecho a voto en términos de lo establecido en la Cláusula 4.1(c)(ii) (otorgado en una asamblea en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, por lo que deberán informar dicha circunstancia en la Asamblea de Tenedores y dicho Tenedor se considerará que tiene un Conflicto de Interés), podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, sujeto a los términos del Contrato de Administración.

Cláusula 15.2. Remoción del Administrador sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en

circulación de los Tenedores con derecho a voto en términos de lo establecido en la Cláusula 4.1(c)(iii) (en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto), sujeto a lo establecido en el Contrato de Administración.

Audidores externos de la fideicomitente:

El procedimiento es:

Se solicitan cotizaciones y alcance de tres de las firmas que se encuentran dentro de las big four, los participantes fueron EY, KPMG y DELOITTE, mismas que se presentan ante comité técnico, para que ellos seleccionen a través de votación, el auditor que más convenga.

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

Confirmando que no hubo ninguna prestación de servicio adicional a la auditoria

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:

Al 31 de diciembre del 2025, el Fideicomitente no tiene conocimiento de conflicto de interés u operaciones con personas relacionadas que pudieran ser relevantes.

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

Se presenta la información relacionada con los Estados Financieros del fideicomiso; Estado de posición financiera, Estado de resultados, Estado de cambios en el patrimonio y Estado de flujo de efectivo.

Balance y resultados del fideicomiso:**Fideicomiso Irrevocable No. 3518****(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)****Estados de posición financiera****Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023****(En pesos)**

Activo	Nota	2025	2024	2023
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 11,069,472	\$ 106,216,006	\$ 48,886,132
Impuesto Sobre la Renta		7,753,044	7,536,631	7,298,977
Impuesto al valor agregado por recuperar		19,510,828	12,777,953	8,353,946
Cuentas por cobrar		264,759,368	130,689	-
Pagos anticipados		<u>1,039,232</u>	<u>989,730</u>	<u>503,122</u>
Total activo circulante		<u>304,131,944</u>	<u>127,651,009</u>	<u>65,042,177</u>
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados				
	7	3,121,891,007	3,295,996,299	3,136,870,509
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	8	722,111,051	1,027,889,273	950,494,623
Préstamos por cobrar a partes relacionadas	6	<u>22,151,375</u>	<u>42,412,862</u>	<u>59,323,031</u>
Total del activo no circulante		<u>3,866,153,433</u>	<u>4,366,298,434</u>	<u>4,146,688,163</u>
Total de activo		<u>\$ 4,170,285,377</u>	<u>\$ 4,493,949,443</u>	<u>\$ 4,211,730,340</u>
Pasivo				
Pasivo circulante:				
Cuentas por pagar		\$ 39,351,004	\$ 8,607,344	\$ 4,221,304
Cuentas por pagar a sociedades promovidas	8	156,459,573	155,715,899	111,721,440
Porción circulante de los préstamos bancarios	10	<u>261,000,000</u>	<u>204,800,000</u>	<u>204,800,000</u>

Total pasivo circulante		456,810,577	369,123,243	320,742,744
Préstamos bancarios porción no circulante	10	<u>591,964,536</u>	<u>777,062,807</u>	<u>561,261,320</u>
Total de pasivo		<u>1,048,775,113</u>	<u>1,146,186,050</u>	<u>882,004,064</u>
Patrimonio:				
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	11	<u>3,121,510,264</u>	<u>3,347,763,393</u>	<u>3,329,726,276</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ <u>4,170,285,377</u>	\$ <u>4,493,949,443</u>	\$ <u>4,211,730,340</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Estados de resultados integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Cambios en el valor razonable de instrumento financieros	7	\$ -	\$ 148,439,444	\$ 1,091,569,963
Ingresos por intereses	6	20,513,505	25,196,150	26,522,932
Utilidad cambiaria neta		1,560	934	-
Otros ingresos		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,046</u>
		20,515,065	173,636,528	1,118,093,941
Egresos:				
Cambios en el valor razonable de instrumento financieros	7	(62,092,274)	-	-
Gasto por intereses y comisiones bancarias		(128,884,663)	(114,466,699)	(131,415,455)
Pérdida cambiaria neta		-	-	(185,840)
Gastos de administración y otros	12	<u>(55,791,257)</u>	<u>(41,132,712)</u>	<u>(54,457,263)</u>
Resultado del ejercicio		(226,253,129)	18,037,117	932,035,383
Otras partidas de resultado integral:				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,634,667)</u>
(Disminución) aumento de los activos netos		\$ <u>(226,253,129)</u>	\$ <u>18,037,117</u>	\$ <u>923,400,716</u>

atribuibles a los
Fideicomisarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Origen y aplicación de recursos:

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

	Aportación de los fideicomitentes	Resultados acumulados	Total activos netos atribuibles a los fideicomisarios
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 2,704,999,901	\$ (298,674,341)	\$ 2,406,325,560
Aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	-	923,400,716	923,400,716
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2,704,999,901	624,726,375	3,329,726,276
Aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	-	18,037,117	610,420
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2,704,999,901	642,763,492	3,347,763,393
Disminución de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	-	(226,253,129)	(226,253,129)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 2,704,999,901	\$ 416,510,363	\$ 3,121,510,264

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo:

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
(Disminución) aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ (226,253,129)	\$ 18,037,117	\$ 923,400,716
Pérdida (utilidad) en el valor razonable de instrumentos financieros	62,092,274	(148,439,444)	(1,091,569,963)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo y comisiones bancarias	128,884,663	123,934,430	131,415,455
Intereses a favor	<u>(20,513,505)</u>	<u>(34,663,881)</u>	<u>(26,522,932)</u>
	(55,789,697)	(41,131,778)	(63,276,724)
(Aumento) disminución en:			
Impuestos por recuperar	(6,949,288)	(4,661,661)	(2,480,487)
Pagos anticipados	(49,502)	(486,608)	(106,912)
Cuentas por cobrar	(264,628,679)	(130,689)	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	<u>30,743,660</u>	<u>4,386,040</u>	<u>1,739,277</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	<u>(296,673,506)</u>	<u>(42,024,696)</u>	<u>(64,124,846)</u>
Actividades de inversión:			
Intereses cobrados	40,774,992	51,574,050	13,425,852
Cuentas por pagar a sociedades promovidas	743,674	43,994,459	153,324,132
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	305,778,222	(77,394,650)	(122,200,000)
Instrumentos financieros designados a valor razonable	<u>112,013,018</u>	<u>(10,686,346)</u>	<u>(648,733)</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión	<u>459,309,906</u>	<u>7,487,513</u>	<u>43,901,251</u>
Actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos	311,633,403	243,760,987	111,721,440
Pagos por préstamos	(434,469,977)	(35,411,900)	(257,549,720)
Intereses pagados	<u>(134,946,360)</u>	<u>(116,482,030)</u>	<u>131,415,455</u>

Flujos netos de efectivo (utilizados) en generados por actividades de financiamiento	<u>(257,782,934)</u>	<u>91,867,057</u>	<u>(14,412,825)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(95,146,534)	57,329,874	(34,636,420)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>106,216,006</u>	<u>48,886,132</u>	<u>83,522,552</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ <u>11,069,472</u>	\$ <u>106,216,006</u>	\$ <u>48,886,132</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Índices y razones financieras:

El índice de solvencia o liquidez no aplica, debido a que al ser un CKD el fideicomiso presenta inversión.

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

FIDEICOMISO FORTMCK20-20 CITITOWER

R.F.C.:FFC200313UAA AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	3,048,031.25
BANCOS	12,247.45	ACREEDORES DIV	41,527,952.78
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	121,170.04	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
CLIENTES	0.00	ANTICIPO A CLIENTES	212,953.25
DEUDORES DIVERSOS	118,854,057.59	5% RETENCIONES SOBRE CONSTRUCCION	865,275.25
FIDEICOMISO	0.00	IMPUESTOS POR PAGAR	9,221.45
ANTICIPO DE IMPUESTOS	119,346.01	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
IMPUESTOS A FAVOR	20,419,963.96	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	45,663,433.98
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	200,387.44		
PAGOS ANTICIPADOS	0.00	PASIVO A LARGO PLAZO	
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	139,727,172.49	ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
NO CIRCULANTE		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	96,425,886.96
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	DEPOSITOS EN GARANTIA	32,035,279.71
ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	0.00	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	128,461,166.67
TERRENOS	35,213,880.96	CAPITAL CONTABLE	
EDIFICIOS	113,833,322.39	CAPITAL SOCIAL FIJO	95,385,216.84
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	512,692.78	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
OTROS PROYECTOS	0.00	UTILIDADES ACUMULADAS	5,510,756.84
MOBILIARIO AREA FAST FOOD	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	-9,445,420.93
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00	PERDIDAS ACUMULADAS	-1,686,056.55
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	0.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
GASTOS DE INSTALACIÓN	0.00	RESULTADO DEL EJERCICIO	25,397,971.77
DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00	TOTAL CAPITAL CONTABLE	115,162,467.97
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	149,559,896.13		
TOTAL ACTIVO	289,287,068.62	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	289,287,068.62

FIDEICOMISO FORTMCK20-20 CITITOWER

R.F.C.:FFC200313UAA AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
INGRESOS			
INGRESOS PROPIOS	0.00	0.00	74,699,999.99
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	104,432.95	104,432.95	3,061,828.84
INGRESOS POR VENTA LOCALES	0.00	1,562,316.87	8,001,680.30
INGRESOS POR VENTA TERRENOS	0.00	287,712.51	3,197,439.70
TOTAL INGRESOS	104,432.95	1,954,462.33	88,960,948.83
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS NETOS	104,432.95	1,954,462.33	88,960,948.83
COSTO DE VENTA DE ACTIVO FIJO	0.00	-532,375.24	-50,844,487.35
UTILIDAD BRUTA	104,432.95	1,422,087.09	38,116,461.48
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	399,722.11	1,452,066.71	6,574,266.32
GASTOS OPERACIÓN	487,008.77	340,365.76	3,801,708.71
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	886,730.88	1,792,432.47	10,375,975.03
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION	-782,297.93	-370,345.38	27,740,486.45
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	742.22	1,588.23	57,400.42
GASTOS FINANCIEROS	-1,062,160.24	-1,030.41	-2,274,184.73
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	-1,061,418.02	557.82	-2,216,784.31
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	0.39	58,570.01	58,967.13
OTROS GASTOS	-180,537.00	-4,120.00	-184,697.50
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	-180,536.61	54,450.01	-125,730.37
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-2,024,252.56	-315,337.55	25,397,971.77

FORTMCK18-05 HINN

R.F.C.: FOR190827HK0 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	127,827.60
BANCOS	22,337.23	ACREEDORES DIV	165,000.00
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	31,958.63	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
CLIENTES	0.00	ANTICIPO A CLIENTES	0.00
DEUDORES DIVERSOS	1,627,782.00	IMPUESTOS POR PAGAR	0.00
FIDEICOMISO	0.00	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
ANTICIPO DE IMPUESTOS	91,195.43	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	292,827.60
IMPUESTOS A FAVOR	3,861,056.17		
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	6,603.35	PASIVO A LARGO PLAZO	
PAGOS ANTICIPADOS	102,269.58	ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	5,743,202.39	DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0.00
		DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
NO CIRCULANTE		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	0.00
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	CAPITAL CONTABLE	
ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	0.00	PATRIMONIO	37,666,287.80
TERRENOS	10,887,000.00	PATRIMONIO	0.00
EDIFICIOS	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	18,901,230.73	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	UTILIDADES ACUMULADAS	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
OTROS PROYECTOS	0.00	PERDIDAS ACUMULADAS	-910,826.07
MOBILIARIO AREA FAST FOOD	0.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00	RESULTADO DEL EJERCICIO	-181,580.61
PATENTES Y MARCAS	1,335,275.60	TOTAL CAPITAL CONTABLE	36,573,881.12
GASTOS DE INSTALACIÓN	0.00		
DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00		
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	31,123,506.33		
TOTAL ACTIVO	36,866,708.72	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	36,866,708.72

FORTMCK18-05 HINN

R.F.C.: FOR190827HK0 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUIAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS PROPIOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	0.00	0.00	0.00
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	12,678.05	13,100.65	173,733.09
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS	12,678.05	13,100.65	173,733.09
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-12,678.05	-13,100.65	-173,733.09
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
PRODUCTOS FINANCIEROS	0.00	281.63	2,198.87
GASTOS FINANCIEROS	-838.95	-844.35	-10,046.40
OTROS PRODUCTOS	0.00	0.00	0.02
OTROS GASTOS	-0.01	0.00	-0.01
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	838.96	562.72	7,847.52
UTILIDAD NETA	-13,517.01	-13,663.37	-181,580.61

FIDEICOMISO FORTMCK19-12 LOMAS VERDES

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	36,905,429.98
BANCOS	20,315,527.26	ACREEDORES DIVERSOS	11,135,907.54
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	2,883,088.32	5% RETENCION SOBRE CONSTRUCCION	7,853,432.70
CLIENTES	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
DEUDORES DIVERSOS	38,080,678.93	IMPUESTOS POR PAGAR	215,191.84
ANTICIPO DE IMPUESTOS	1,295,145.76	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
IMPUESTOS A FAVOR	113,451,126.63	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	56,109,962.06
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	7,141,508.63		
PAGOS ANTICIPADOS	1,197,910.88	PASIVO A LARGO PLAZO	
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	184,364,986.41	DOCUMENTOS POR PAGAR L.P.	490,506,170.23
		DEPOSITOS EN GARANTIA	514,854,713.16
NO CIRCULANTE		TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	1,005,360,883.39
ANTICIPOS CONSTRUCCION	23,178,901.44	CAPITAL CONTABLE	
TERRENOS	354,166,302.62	CAPITAL SOCIAL FIJO	272,971,688.90
EDIFICIO	0.00	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
CONSTRUCCION EN PROCESO	718,249,473.64	RESERVA LEGAL	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	560,216.28	UTILIDAD ACUMULADAS	8,160,608.54
EQUIPO DE COMPUTO	160,651.86	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
EQUIPO DE VIDEO VIGILANCIA	61,388.98	PERDIDAS ACUMULADAS	-29,173,415.85
DEPOSITO EN GARANTIA	128,355.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	1,096,505,289.82	RESULTADO DEL PERIODO	-32,559,450.81
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	219,399,430.78
TOTAL ACTIVO	1,280,870,276.23	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	1,280,870,276.23

FIDEICOMISO FORTMCK19-12 LOMAS VERDES

R.F.C.:FFL191202GZ1 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADOS Ene/2025-Dic/2025
INGRESOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS	0.00	57,669,589.97	237,920,503.23
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR INTERESES	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	0.00	57,669,589.97	237,920,503.23
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS NETOS	0.00	57,669,589.97	237,920,503.23
COSTO DE VENTAS	0.00	12,554,879.00	106,547,678.22
UTILIDAD BRUTA	0.00	45,114,710.97	131,372,825.01
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACION	12,569.71	144,326,473.22	144,473,297.44
GASTOS DE OPERACION	0.00	0.00	0.00
GASTOS DE COMERCIALIZACION	0.00	21,446,877.04	21,677,377.04
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	12,569.71	165,773,350.26	166,150,674.48
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-12,569.71	-120,658,639.29	-34,777,849.47
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	48,287.78	12,345.93	2,304,038.71
GASTOS FINANCIEROS	-3,692.25	-3,910.41	-85,900.32
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	44,595.53	8,435.52	2,218,138.39
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	26.25	249.63	296.31
OTROS GASTOS	-8.06	-10.06	-36.04
TOTAL DE OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	18.19	239.57	260.27
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	32,044.01	-120,649,964.20	-32,559,450.81

FORTMCK 19-16 PERLA

R.F.C:FPE190910IUA AV. SANTA FE #505 INT 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
		PASIVO A CORTO PLAZO	
CIRCULANTE		PROVEEDORES	7,371,950.31
FONDO FIJO	0.00	ACREEDORES DIVERSOS	88,235,600.48
BANCOS	3,765,401.43	ANTICIPO DE CLIENTES	619,005.23
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	40,324.64	IMPUESTOS POIR PAGAR	28,401.39
CLIENTES	0.00	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
DEUDORES DIVEROS	17,692,258.67	5% RETENCION SOBRE CONSTRUCCION	10,014,863.92
ANTICIPO DE IMPUESTOS	49,000.17	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	106,269,821.33
IMPUESTOS A FAVOR	62,238,225.57		
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	643,838.35	PASIVO A LARGO PLAZO	
PAGOS ANTICIPADOS	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO	257,355,010.80
ANTICIPO A PROVEEDORES	220,438.38	INSTRUMENTOS DERIVADOS	3,063,631.00
TOTAL ACTIVO CIRCULATE	89,744,983.26	ADEUDOS SUBSIDIARIAS	4,006,262.90
		DEPOSITOS EN GARANTIA	591,592.95
		TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	265,016,497.65
NO CIRCULANTE			
		CAPITAL CONTABLE	
ANTICIPO CONSTRUCCION	8,962,991.01	PATRIMONIO	383,745,588.00
TERRENOS	59,120,299.64	PATRIMONIO	0.00
EDIFICIO	30,060,448.72	RESERVA LEGAL	0.00
CONSTRUCCION EN PROCESO	507,187,712.60	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	UTILIDAD ACUMULADAS	0.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	5,095,496.05	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
INVERSIONES EN ACCIONES	3,090,252.57	PERDIDAS ACUMULADAS	-56,268,638.83
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	608,421,704.54	RESULTADO DEL PERIODO	-596,580.35
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	326,880,368.82
TOTAL ACTIVO	698,166,687.80	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	698,166,687.80

FORTMCK 19-16 PERLA

R.F.C.:FPE190910IUA AV. SANTA FE #505 INT 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADOS Ene/2025-Dic/2025
ENCABEZADO PRINCIPAL			
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS	645,862.56	1,814,147.48	2,931,382.03
DESCUENTOS S/INGRESOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL DE INGRESOS	645,862.56	1,814,147.48	2,931,382.03
UTILIDAD BRUTA	645,862.56	1,814,147.48	2,931,382.03
GASTOS GENERALES			
GASTOS DE ADMINISTRACION	180,002.69	10,296,912.22	12,276,960.12
GASTOS DE OPERACION	0.00	238,333.26	633,676.80
TOTAL GASTOS GENERALES	180,002.69	10,535,245.48	12,910,636.92
UTILIDAD DE OPERACIÓN	465,859.87	-8,721,098.00	-9,979,254.89
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
PRODUCTOS FINANCIEROS	-916,248.04	-5,453,903.98	-9,672,990.67
GASTOS FINANCIEROS	25.00	185.60	298,074.69
OTROS PRODUCTOS	-7,571.02	0.00	-439,007.04
OTROS GASTOS	0.00	0.00	431,248.48
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-923,794.06	-5,453,718.38	-9,382,674.54
UTILIDAD O PERDIDA NETA	1,389,653.93	-3,267,379.62	-596,580.35

FIDEICOMISO FORTMCK 20-19 PARQUES PLAZA NUEVO POLANCO N 4494

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	3,873,715.89
BANCOS	5,107,527.36	ACREEDORES DIV	199,999.75
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	583,631.03	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
CLIENTES	0.00	ANTICIPO A CLIENTES	0.00
DEUDORES DIVERSOS	59,234,268.54	5% RETENCIONES SOBRE CONSTRUCCIÓN	3,082,536.37
ANTICIPO DE IMPUESTOS	1,361,763.20	IMPUESTOS POR PAGAR	14,811.15
IMPUESTOS A FAVOR	0.00	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	865,945.86	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	7,171,063.16
PAGOS ANTICIPADOS	46,904.13		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	67,200,040.12	PASIVO A LARGO PLAZO	
		ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	59,339,485.83
		DEPOSITOS EN GARANTIA	322,398,296.83
NO CIRCULANTE		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	381,737,782.66
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	CAPITAL CONTABLE	
ANTICIPO CONSTRUCCIÓN	3,082,536.37	PATRIMONIO	59,210,696.67
TERRENOS	27,107,287.72	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
EDIFICIO	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	264,770,082.20	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	UTILIDADES ACUMULADAS	893,418.78
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
ANTICIPO A PROVEEDORES	0.00	PERDIDAS ACUMULADAS	-29,791,143.45
DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
ACTIVO NO CIRCULANTE	294,959,906.29	RESULTADO DEL EJERCICIO	-57,061,871.41
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	-26,748,899.41
TOTAL ACTIVO	362,159,946.41	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	362,159,946.41

FIDEICOMISO FORTMCK 20-19 PARQUES PLAZA NUEVO POLANCO N 4494

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS VTA DEPARTAMENTO	0.00	0.00	42,040,228.96
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO BODEC	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	933,373.05
INGRESOS POR SERVICIO GRABADOS	0.00	0.00	83,654.31
TOTAL INGRESOS	0.00	0.00	43,057,256.32
COSTO VTA DE PARTAMENTO	0.00	25,729,152.80	25,729,152.80
UTILIDAD BRUTA	0.00	-25,729,152.80	17,328,103.52
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	0.00	62,150,614.95	62,150,708.95
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	0.00	1,786,753.11
TOTAL GASTOS	0.00	62,150,614.95	63,937,462.06
UTILIDAD DE OPERACIÓN	0.00	-87,879,767.75	-46,609,358.54
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
PRODUCTOS FINANCIEROS	0.01	7,491,286.71	37,264,759.67
GASTOS FINANCIEROS	-622,200.80	-41,976,906.38	-47,642,009.93
OTROS PRODUCTOS	0.00	0.00	285,492.97
OTROS GASTOS	0.00	-101.00	-360,755.58
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	622,200.79	34,485,720.67	10,452,512.87
UTILIDAD NETA	-622,200.79	-122,365,488.42	-57,061,871.41

FIDEICOMISO FORTMCK19-13 TECOMAN

R.F.C.:FFT190801KJ7 AV. SANTA FE 428 TORRE II, PISO 3, CUAJIMALPA DE MORELOS, C.P. 05348, CIUDAD DE MEXICO

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	20,000.00	PROVEEDORES	1,032,673.02
BANCOS	1,522,445.66	ACREEDORES DIVERSOS	6,793,116.54
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	614.87	ANTICIPOS DE CLIENTES	33,041.83
CLIENTES	484,909.11	DOCUMENTOS POR PAGAR	110,810,082.41
DEUDORES DIVERSOS	2,749,066.04	5% RETENCION SOBRE CONSTRUCCION	118,845.34
ANTICIPO DE IMPUESTOS	34,367.09	IMPUESTOS POR PAGAR	874.21
IMPUESTOS A FAVOR	19,077,213.45	IMPUESTOS NO CAUSADOS	91,121.95
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	68,907.71	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	118,879,755.30
PAGOS ANTICIPADOS	0.00		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	23,957,523.93	PASIVO A LARGO PLAZO	
NO CIRCULANTE		CREDITO SINDICADO L.P. M.N.	38,427,873.03
CUENTAS POR COBRAR	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR L.P.	0.00
ANTICIPOS DE CONSTRUCCIÓN	66,110.55	DEPOSITOS EN GARANTIA	660,633.73
TERRENOS	43,399,889.96	TOTAL PASIVO A LAGO PLAZO	39,088,506.76
EDIFICIOS	180,091,802.01	CAPITAL CONTABLE	
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	0.00	PATRIMONIO	139,941,192.00
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
MAQUINARIA Y EQUIPO	192,876.70	RESERVA LEGAL	0.00
EQUIPO DE DIVERSIONES	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
ANTICIPO DE PROVEEDORES	0.00	UTILIDAD ACUMULADAS	0.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	172,800.24	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	223,923,479.46	PERDIDAS ACUMULADAS	-24,216,419.65
		APORT P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
		RESULTADO DEL PERIODO	-25,812,031.02
		TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	89,912,741.33
TOTAL ACTIVO	247,881,003.39	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	247,881,003.39

FIDEICOMISO FORTMCK19-13 TECOMAN

R.F.C.:FFT190801KJ7 AV. SANTA FE 428 TORRE II, PISO 3, CUAJIMALPA DE MORELOS, C.P. 05348, CIUDAD DE MEXICO

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADOS Ene/2025-Dic/2025
INGRESOS			
INGRESOS PROPIOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	505,043.67	484,231.68	9,045,883.76
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	55,881.24	53,809.44	839,702.32
INGRESOS POR SERVICIOS	10,952.02	42,841.88	187,217.16
TOTAL INGRESOS	571,876.93	580,883.00	10,072,803.24
DESCUENTOS	-307,987.22	-297,052.91	-3,585,940.32
TOTAL INGRESOS NETOS	263,889.71	283,830.09	6,486,862.92
UTILIDAD BRUTA	263,889.71	283,830.09	6,486,862.92
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACION	843,974.94	17,351,430.58	27,922,174.08
GASTOS DE OPERACION	249,245.56	177,585.56	4,423,637.41
GASTOS DE COMERCIALIZACION	0.00	0.00	137,884.61
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	1,093,220.50	17,529,016.14	32,483,696.10
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-829,330.79	-17,245,186.05	-25,996,833.18
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	403.41	2,533.78	62,440.82
GASTOS FINANCIEROS	-1,009.54	-1,023.52	-13,867.96
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	-606.13	1,510.26	48,572.86
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	136,110.61	0.00	136,239.18
OTROS GASTOS	0.00	-2.25	-9.88
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	136,110.61	-2.25	136,229.30
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-693,826.31	-17,243,678.04	-25,812,031.02

FORTMCK 19-18 TROPICANA

R.F.C.:FTR200221B72 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	13,733,269.38
BANCOS	85,497.78	ACREEDORES DIV	36,644,830.58
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	90,257.37	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	2,082,788.00
CLIENTES	0.00	5% RETENIDO CONSTRUCCION	8,703,247.96
DEUDORES DIVERSOS	75,745,465.22	IMPUESTOS POR PAGAR	225.00
FIDEICOMISO	0.00	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
ANTICIPO DE IMPUESTOS	14,004.43	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	61,164,360.92
IMPUESTOS A FAVOR	49,179,011.00		
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	1,558,232.94	PASIVO A LARGO PLAZO	
PAGOS ANTICIPADOS	0.00	ADEUDOS SUBSIDIARIAS	7,732,382.00
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	126,672,468.74	DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	231,039,652.44
		DEPOSITOS EN GARANTIA	56,782,472.89
NO CIRCULANTE		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	295,554,507.33
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00		
ANTICIPOS CONSTRUCCION	8,089,314.72	CAPITAL CONTABLE	
TERRENOS	68,769,233.01	PATRIMONIO	302,456,130.11
EDIFICIOS	369,791,251.01	PATRIMONIO	0.00
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	34,447,121.02	RESERVA LEGAL	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	UTILIDADES ACUMULADAS	-6,719,539.10
OTROS PROYECTOS	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
MOBILIARIO AREA FAST FOOD	0.00	PERDIDAS ACUMULADAS	-16,303,057.71
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
PATENTES Y MARCAS	1,160,700.00	RESULTADO DEL EJERCICIO	2,757,200.06
INVERSIONES EN ACCIONES	26,526,754.07	TOTAL CAPITAL CONTABLE	282,190,733.36
DEPOSITOS EN GARANTIA	3,452,759.04		
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	512,237,132.87		
TOTAL ACTIVO	638,909,601.61	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	638,909,601.61

FORTMCK 19-18 TROPICANA

R.F.C.:FTR200221B72 AV. SANTA FE #505 INT 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
INGRESOS			
INGRESOS PROPIOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	0.00
UTILIDADES INVERSION OPERADOR	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	0.00	0.00	0.00
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS NETOS	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	0.00	0.00	0.00
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	91,596.07	4,521,447.96	5,118,028.12
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	91,596.07	4,521,447.96	5,118,028.12
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-91,596.07	-4,521,447.96	-5,118,028.12
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	948,485.26	4,890,596.25	7,862,015.41
GASTOS FINANCIEROS	-1,399.91	-13,614.78	-27,360.75
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	947,085.35	4,876,981.47	7,834,654.66
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	40,575.86	0.00	40,578.03
OTROS GASTOS	0.00	0.00	-4.51
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	40,575.86	0.00	40,573.52
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	896,065.14	355,533.51	2,757,200.06

FIDEICOMISO FORTMCK18-08 CINE APOLO

R.F.C.:FFC191206BX6 Dirección: AV. SANTA FE 428 TORRE II, PISO 3, CUAJIMALPA DE MORELOS, C.P. 05348, CIUDAD DE MEXICO

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	82,209,663.01
BANCOS	18,937.89	ACREEDORES DIV	168,331,579.89
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	3,514,643.32	5% RETENCIÓN SOBRE CONSTRUCCIÓN	17,911,417.45
CLIENTES	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
DEUDORES DIVERSOS	13,106,526.70	ANTICIPO A CLIENTES	0.00
ANTICIPO DE IMPUESTOS	54,996.83	IMPUESTOS POR PAGAR	436,323.10
IMPUESTOS A FAVOR	86,691,135.32	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.16
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	9,535,253.86	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	268,888,983.61
PAGOS ANTICIPADOS	356,211.03		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	113,277,704.95	PASIVO A LARGO PLAZO	
		ACREEDORES A LARGO PLAZO	368,573,836.04
		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0.00
		DEPOSITOS EN GARANTIA	2,332,427.78
NO CIRCULANTE		TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	370,906,263.82
ANTICIPOS CONSTRUCCION	7,631,068.56	CAPITAL CONTABLE	
ANTICIPOS TERRENOS	23,840,704.32	PATRIMONIO	513,616,261.22
TERRENOS	369,823,710.79	RESERVA LEGAL	0.00
EDIFICIO	124,540,422.86	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	514,476,890.12	UTILIDADES ACUMULADAS	860,227.95
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	60,323.30	PERDIDAS ACUMULADAS	-2,285,029.99
ANTICIPO A PROVEEDORES	0.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	24,182.16	RESULTADO DEL EJERCICIO	1,688,300.45
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	1,040,397,302.11	TOTAL CAPITAL CONTABLE	513,879,759.63
TOTAL ACTIVO	1,153,675,007.06	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	1,153,675,007.06

FIDEICOMISO FORTMCK18-08 CINE APOLO

R.F.C: FFC191206BX6 Dirección: AV. SANTA FE 428 TORRE II, PISO 3, CUAJIMALPA DE MORELOS, C.P. 05348, CIUDAD DE MEXICO

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS PROPIOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	1,040,060.00	1,023,439.20	4,337,281.83
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	72,804.20	71,640.74	303,609.55
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	1,112,864.20	1,095,079.94	4,640,891.38
UTILIDAD BRUTA	1,112,864.20	1,095,079.94	4,640,891.38
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	481,201.13	2,743.49	503,210.97
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	0.00	2,833,361.92
TOTAL GASTOS	481,201.13	2,743.49	3,336,572.89
UTILIDAD DE OPERACIÓN	631,663.07	1,092,336.45	1,304,318.49
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
PRODUCTOS FINANCIEROS	65,848.51	113,135.04	501,480.95
GASTOS FINANCIEROS	-117,371.19	-95,912.01	-117,283.06
OTROS PRODUCTOS	0.04	0.07	0.72
OTROS GASTOS	0.00	-216.65	-216.65
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	51,522.64	-17,006.45	-383,981.96
UTILIDAD NETA	580,140.43	1,109,342.90	1,688,300.45

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

El 20 de noviembre del 2019 se firmó contrato de crédito revolvente sin garantías reales por \$450 millones de pesos con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

El 21 de mayo del 2020 se firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente sin garantías reales por \$15 millones de pesos con Arrendadora Actinver, S.A. de C.V.

El 07 de septiembre del 2020 se firmó contrato de se firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente sin garantías reales por \$45 millones de pesos

El 15 de octubre del 2021 se liquidaron el crédito por \$450 millones de pesos 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 millones de pesos con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

El 06 de mayo del 2022 se firmó crédito sindicado por \$1,050 millones de pesos 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 \$437.24 millones de pesos.

Durante el 4T23, los créditos de los proyectos 4095 y 4462 fueron individualizados, dejando al crédito sindicado con una línea de hasta \$771.755 millones de pesos de los cuales al 4T23 se han dispuesto \$451.54 millones de pesos.

Al cierre del 2025 el crédito sindicado tiene un saldo de \$543.8 millones de pesos etiquetados principalmente en los proyectos 4342 y 4092. Este saldo es el resultado de las desinversiones realizadas durante 2024 y 2025.

A continuación, se incluye una descripción general de las Obligaciones de hacer y no hacer del Contrato de crédito. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Crédito que pudieren ser de interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles.

Obligaciones de dar y hacer de la acreditada.

- a) Entregar al acreditante los estados financieros trimestrales del FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL, los estados financieros dictaminados juntos sus notas del FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL en el tiempo y forma dictaminado en el contrato;
- b) Entregar al acreditante una certificación suscrita por el Director General o de Finanzas del

Administrador del FI/3518, de que no tuvo conocimiento de la existencia de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, así como ha cumplido todas las obligaciones y condiciones del contrato;

- c) Cumplir con todas las leyes, reglas, reglamentos y disposiciones que le sean aplicables;
- d) Llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones presentes o futuras derivadas de cualesquiera disposiciones contractuales que deriven a su cargo y que tengan celebradas con cualquier tercero;
- e) Mantener los libros y registros de contabilidad al corriente y adecuados, conforme a lo descrito en el contrato;
- f) Se obliga a proporcionar al acreditante cuando este lo solicite previamente por escrito, toda la información y documentación relacionada con el uso y destino de la Línea de Crédito, conforme a las condiciones establecidas en el contrato;
- g) Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles, que sean necesarios para la debida operación de sus Negocios, salvo por el uso y desgaste normal o por el transcurso del tiempo;
- h) Llevar a cabo los fines del FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL de manera continua y consistente.
- i) Mantener en pleno vigor y efecto su legal existencia y organización de conformidad con las leyes de México, así como todos los derechos, licencias, Autorizaciones, permisos, avisos, registros y franquicias necesaria o conveniente para su negocio.
- j) Obtener y mantener en pleno vigor y efecto, las autorizaciones de, y de registros ante, cualquier Autoridad Gubernamental que sean necesarios de conformidad con la Ley Aplicable o conforme a las prácticas comunes de la industria.
- k) A causar que cada Vehículo de Inversión mantenga con aseguradoras autorizadas por la CNSF, y de reconocido prestigio los seguros sobre los activos de los Vehículos de Inversión del FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL en cantidades y contra riesgos acostumbrados en la industria y mercado en la que se desarrolla su giro comercial y por sumas suficientes para reponer o reparar los daños y entregar al ACREDITANTE un reporte completo respecto de los seguros contratados por los Vehículos de Inversión;
- l) Obtener, mantener y ejercer, siempre y cuando sean necesarias para el desarrollo habitual de su negocio, todos los derechos y dar cumplimiento a todas las obligaciones que deriven de las licencias, patentes, marcas y derechos de propiedad industrial de las que actualmente o en su futuro sea titular;
- m) Presentar todas las declaraciones de impuestos que como Fiduciario de FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL y en términos de dicho fideicomiso este obligado a presentar;

- n) Notificar por el escrito al ACREDITANTE cualesquiera de las condiciones establecidas en el Contrato de Crédito en Cláusula Décimo Tercera inciso n);
 - o) Asegurar que las obligaciones de pago a su cargo con motivo del contrato de crédito y demás documentos de crédito constituyan en todo tiempo obligaciones, presentes o futuras, directas no garantizadas y no subordinadas de la ACREDITADA derivadas de cualquier pasivo a su cargo;
 - p) Destinar el monto del Crédito únicamente para los fines establecido en el contrato;
 - q) Mantener todos los activos necesarios para la operación del FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL;
 - r) Cumplir cada una de sus obligaciones contraídas con ACREDITANTE;
 - s) Mantenerse como negocio en marcha, sin modificar sus fines principales actuales en forma tal que el FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL se vea afectado en su negocio;
 - t) Proporcionar a la ACREDITANTE cualquier información lícita complementaria relativa a la situación financiera y de mercado del FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL;
 - u) Que el pago de cualquier pasivo, con costo, a su cargo esté subordinado al pago de la Línea de Crédito;
 - v) La contratación y ejercicio de la Línea de Crédito cumple con los límites de deuda;
 - w) La ACREDITADA deberá pagar cualquier gasto razonable y documentado en que incurra el ACREDITANTE, generado en virtud del Crédito;
 - x) La ACREDITADA deberá dar cumplimiento a sus respectivas obligaciones conforme a los Documentos del Crédito y tomar con prontitud todas las medidas necesarias o requeridas razonablemente por el ACREDITANTE.
- Obligaciones de no hacer.
- a) Extinguir o modificar el FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL sin la previa autorización expresa y por escrito del ACREDITANTE.
 - b) Solicitar, contratar, asumir, crear, incurrir permitir o adquirir cualquier Deuda o pasivo adicional al que representa la suscripción del presente instrumento si el Índice de Apalancamiento es o resulta como consecuencia de dicha Deuda mayor a 2 (dos), en el entendido que en cualquier caso la ACREDITADA deberá cumplir con sus Políticas de Apalancamiento, sin exceder dicho Índice de Apalancamiento.
 - c) Utilizar recursos de procedencia ilícita por parte de la ACREDITADA para el cumplimiento de sus obligaciones de pago establecidas en el contrato de crédito.

- d) Iniciar y realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo establecido en el FIDEICOMISO FORTEM CAPITAL;
- e) Obligarse solidariamente y/o avalar, así como constituir garantía a favor de terceros;
- f) Otorgar a otros acreedores prioridad en el pago de tal manera que se subordine la posición del ACREDITANTE frente a dichos acreedores;
- g) Reducir su patrimonio por debajo de los registrado en sus estados financieros presentados al treinta de junio del dos mil diecinueve;
- h) Pagar cualquier tipo de distribución, reembolso, amortización, o cualquier otra entrega de efectivo, excepto cuando no afecte de manera negativa su capacidad de pago y siempre y cuando se encuentre en cumplimiento de los Documentos de crédito.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Durante el 2025, el desarrollo de las inversiones continuó de acuerdo con el plan de negocios. Este plan contempla que cada una de las inversiones avance a una etapa más sólida hasta llegar a la desinversión.

Derivado de lo anterior, en el año la valuación independiente actualizó la metodología de valuación en algunos de los activos. Lo que impactó notablemente el valor razonable de las inversiones.

F4341 - Se realizó un cambio en la metodología de valuación de este proyecto, pasando de enfoque de Costos a Flujos. Este ajuste se justifica por el sólido desempeño del proyecto, evidenciado por un importante nivel de ventas y una alta demanda tanto en unidades unifamiliares como multifamiliares.

F4342 - Se ajustó la metodología de valuación de este proyecto de Costos a Valor de Mercado. Esta decisión se basa en los incrementos sostenidos en el valor del terreno, de acuerdo con lo reflejado en el último avalúo realizado.

F4496- Durante el último trimestre del 2023, se concluyó la desinversión total del activo. Esta operación formó parte del modelo de negocios establecido.

F3839, F4093 y F1802- Durante el 2025 se concluyó la desinversión total de los activos, reflejándose en la valuación del año.

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.

Resultados de la operación del fideicomiso:

Ver los resultados de la operación del fideicomiso.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

Activo	Nota	2025	2024	2023
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 11,069,472	\$ 106,216,006	\$ 48,886,132
Impuesto Sobre la Renta		7,753,044	7,536,631	7,298,977
Impuesto al valor agregado por recuperar		19,510,828	12,777,953	8,353,946
Cuentas por cobrar		264,759,368	130,689	-
Pagos anticipados		<u>1,039,232</u>	<u>989,730</u>	<u>503,122</u>
Total activo circulante		<u>304,131,944</u>	<u>127,651,009</u>	<u>65,042,177</u>
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados				
	7	3,121,891,007	3,295,996,299	3,136,870,509
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	8	722,111,051	1,027,889,273	950,494,623
Préstamos por cobrar a partes relacionadas	6	<u>22,151,375</u>	<u>42,412,862</u>	<u>59,323,031</u>
Total del activo no circulante		<u>3,866,153,433</u>	<u>4,366,298,434</u>	<u>4,146,688,163</u>
Total de activo		<u>\$ 4,170,285,377</u>	<u>\$ 4,493,949,443</u>	<u>\$ 4,211,730,340</u>
Pasivo				
Pasivo circulante:				
Cuentas por pagar		\$ 39,351,004	\$ 8,607,344	\$ 4,221,304
Cuentas por pagar a sociedades promovidas	8	156,459,573	155,715,899	111,721,440
Porción circulante de los préstamos bancarios	10	<u>261,000,000</u>	<u>204,800,000</u>	<u>204,800,000</u>
Total pasivo circulante		456,810,577	369,123,243	320,742,744

Préstamos bancarios				
porción no circulante	10	<u>591,964,536</u>	<u>777,062,807</u>	<u>561,261,320</u>
Total de pasivo		<u>1,048,775,113</u>	<u>1,146,186,050</u>	<u>882,004,064</u>
Patrimonio:				
Activos netos atribuibles				
a los Fideicomisarios	11	<u>3,121,510,264</u>	<u>3,347,763,393</u>	<u>3,329,726,276</u>
Total de pasivo y				
patrimonio de los				
fideicomitentes		<u>\$ 4,170,285,377</u>	<u>\$ 4,493,949,443</u>	<u>\$ 4,211,730,340</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

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

Estados de resultados

(Cifras en pesos mexicanos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Cambios en el valor razonable de instrumento financieros		\$ -	\$ 148,439,444	\$ 1,091,569,963
Ingresos por intereses	5	20,513,505	25,196,150	26,522,932
Utilidad cambiaria neta		1,560	934	-
Otros ingresos		-	-	1,046
		<u>20,515,065</u>	<u>173,636,528</u>	<u>1,118,093,941</u>
Egresos:				
Cambios en el valor razonable de instrumento financieros		(62,092,274)	-	-
Gasto por intereses y comisiones bancarias		(128,884,663)	(114,466,699)	(131,415,455)
Utilidad (pérdida) cambiaria neta		-	-	(185,840)
Gastos de administración y otros		(55,791,257)	(41,132,712)	(54,457,263)
Resultado del ejercicio		<u>(226,253,129)</u>	<u>18,037,117</u>	<u>932,035,383</u>
Otras partidas de resultado integral:				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	(8,634,667)
(Disminución) Aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ (226,253,129)</u>	<u>\$ 18,037,117</u>	<u>\$ 923,400,716</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
(Disminución) aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ (226,253,129)	\$ 18,037,117	\$ 923,400,716
Pérdida (utilidad) en el valor razonable de instrumentos financieros	62,092,274	(148,439,444)	(1,091,569,963)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo y comisiones bancarias	128,884,663	123,934,430	131,415,455
Intereses a favor	<u>(20,513,505)</u>	<u>(34,663,881)</u>	<u>(26,522,932)</u>
	(55,789,697)	(41,131,778)	(63,276,724)
(Aumento) disminución en:			
Impuestos por recuperar	(6,949,288)	(4,661,661)	(2,480,487)
Pagos anticipados	(49,502)	(486,608)	(106,912)
Cuentas por cobrar	(264,628,679)	(130,689)	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	<u>30,743,660</u>	<u>4,386,040</u>	<u>1,739,277</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	<u>(296,673,506)</u>	<u>(42,024,696)</u>	<u>(64,124,846)</u>
Actividades de inversión:			
Intereses cobrados	40,774,992	51,574,050	13,425,852
Cuentas por pagar a sociedades promovidas	743,674	43,994,459	153,324,132
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	305,778,222	(77,394,650)	(122,200,000)
Instrumentos financieros designados a valor razonable	<u>112,013,018</u>	<u>(10,686,346)</u>	<u>(648,733)</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión	<u>459,309,906</u>	<u>7,487,513</u>	<u>43,901,251</u>
Actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos	311,633,403	243,760,987	111,721,440
Pagos por préstamos	(434,469,977)	(35,411,900)	(257,549,720)
Intereses pagados	<u>(134,946,360)</u>	<u>(116,482,030)</u>	<u>131,415,455</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados) en generados por actividades de financiamiento	<u>(257,782,934)</u>	<u>91,867,057</u>	<u>(14,412,825)</u>

(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(95,146,534)	57,329,874	(34,636,420)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>106,216,006</u>	<u>48,886,132</u>	<u>83,522,552</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 11,069,472</u>	<u>\$ 106,216,006</u>	<u>\$ 48,886,132</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Control Interno del fideicomiso:

Se gestiona para cada proyecto una oficina de gerencia de proyectos, (Project Management Office o PMO, por sus siglas en inglés), responsable de entregar reportes continuos con relación a los avances y a los gastos, mismos que son revisados por el director de operaciones de Fortem Capital mediante controles periódicos.

El director de operaciones se encarga de solicitar ministraciones con el área de finanzas, quien también revisa avances y desviaciones para realizar correcciones o autorizar los gastos relativos al proyecto.

Todo lo anterior en base al presupuesto aprobado de cada proyecto por los respectivos comités

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:

FORTEM CAPITAL I S.C.			
BALANCE GENERAL			
(En Pesos)			
		Pag. 1 de 1	
	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE		A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	18,156,516.32
BANCOS	487,356.59	ACREEDORES DIV	119,420,348.54
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR	40,000,000.00
CLIENTES	22,035,990.48	ANTICIPO A CLIENTES	0.00
DEUDORES DIVERSOS	142,627,156.90	IMPUESTOS POR PAGAR	642,634.25
ANTICIPO DE IMPUESTOS	1,363,610.17	PTU POR PAGAR	1,097,442.56
IMPUESTOS A FAVOR	1,841,429.78	CONTINGENCIA LABOIRAL	385,478.00
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	3,092,513.26	IMPUESTOS NO CAUSADOS	3,034,101.86
PAGOS ANTICIPADOS	110,029.13	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	182,736,521.53
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	171,558,086.31		
		A LARGO PLAZO	
NO CIRCULANTE		ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0.00
ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	17,281,720.71	DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	317,809.42	INVERSIONES EN ACCIONES	16,739,027.00
EQUIPO DE COMPUTO	100,617.50	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	16,739,027.00
EQUIPO DE DIVERSIONES	0.00		
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00	CAPITAL CONTABLE	
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	0.00	CAPITAL SOCIAL FIJO	100,899.00
FRANQUICIAS	0.00	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
GASTOS DE INSTALACIÓN	0.00	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	305,758.07	RESERVA LEGAL	0.00
INVERSIONES EN ACCIONES	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	18,005,905.70	UTILIDADES ACUMULADAS	6,455,886.92
		PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
		PERDIDAS ACUMULADAS	-10,516,633.26
		RESULTADO DEL EJERCICIO	-5,951,709.18
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	-9,911,556.52
TOTAL ACTIVO	189,563,992.01	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	189,563,992.01

FORTEM CAPITAL I S.C.
ESTADO DE RESULTADOS
(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS PROPIOS	3,633,384.79	3,683,384.79	49,979,739.38
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	4,538,339.55
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	3,633,384.79	3,683,384.79	54,518,078.93
UTILIDAD BRUTA	3,633,384.79	3,683,384.79	54,518,078.93
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	3,432,480.93	15,270,349.75	51,585,660.89
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS	3,432,480.93	15,270,349.75	51,585,660.89
UTILIDAD DE OPERACIÓN	200,903.86	-11,586,964.96	2,932,418.04
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
PRODUCTOS FINANCIEROS	0.00	3,132.21	3,139.34
GASTOS FINANCIEROS	-4,228.76	-702,132.40	-741,782.42
OTROS PRODUCTOS	0.12	615,316.72	615,315.14
OTROS GASTOS	-0.08	-2,941,299.42	-2,965,199.28
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	4,228.72	3,024,982.89	3,088,527.22
PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS GASTO	0.00	5,795,600.00	5,795,600.00
PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS INGRESOS	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	196,675.14	-20,407,547.85	-5,951,709.18
PTU DEL EJERCICIO	0.00	0.00	0.00
ISR DEL EJERCICIO	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	196,675.14	-20,407,547.85	-5,951,709.18

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:

Fortem Capital I, S.C., es una sociedad legalmente constituida el 16 de enero de 2018 con domicilio en la Ciudad de México.

Su objetivo es identificar, originar, evaluar, seleccionar, presentar a aprobación del comité los diferentes proyectos para su aprobación, así como establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de inversiones a ser realizadas o asesoradas por la Sociedad, sobre toda clase de bienes e inmuebles.

La prestación de todo tipo de servicios administrativos, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa son servicios destinados a originar, adquirir, administrar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender todo tipo de bienes inmuebles e infraestructura urbana y percibir los ingresos que provengan de la realización de dichos fines, así como servicios destinados a la administración de activos, la estructuración, la negociación, cierre de inversiones, análisis financieros en inmobiliarios e identificar fuentes de financiamiento para cada uno de los proyectos e inversiones que la sociedad administre.

La Fideicomitente tiene como objetivo fungir como Fideicomitente y Administradora del Fideicomiso, derivado de lo anterior, las únicas variaciones que presentara en sus Estados Financieros son en relación con la propia operación y a la Administración del Fideicomiso.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

La Fideicomitente tiene como objetivo fungir como Fideicomitente y Administradora del Fideicomiso, derivado de lo anterior, las únicas variaciones que presentara en sus Estados Financieros son con relación a la propia operación y a la Administración del Fideicomiso

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:

La fideicomitente no cuenta con fuentes externas de liquidez, las únicas fuentes internas de liquidez con las que cuenta son derivadas de la Comisión por Administración.

Control interno de la fideicomitente:

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

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

[431000-NBIS2] Personas responsables

**Fideicomiso Irrevocable
No. 3518 (Banco Actinver,
S. A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero
Actinver, División Fiduciaria)**

Comunicado al Comité Técnico en cumplimiento del Artículo 35 a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa al 31 de diciembre de 2025





Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México
Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Al Comité de Auditoría del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

En cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, presentamos al Comité de Técnico de **Fideicomiso Irrevocable No. 3518**, este comunicado por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente,

C.P.C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
29 de abril de 2026



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Comunicado al Comité de Técnico en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025

Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Comunicado al Comité Técnico en cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

I. Profesionales participantes en la auditoría:

En el Anexo I listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditores externos, incluyendo especialistas.

II. Sistema de gestión de la calidad en auditoría:

1. Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (el "Despacho") tiene implementado un sistema de gestión de calidad para cumplir con todos los requerimientos de la Norma Internacional de Gestión de la Calidad, la cual es aplicable a las Firmas de Contadores Públicos que Desempeñan Auditorías y Revisiones de Información Financiera, Trabajos Para Atestiguar y Otros Servicios Relacionados (la "Norma") cuyos periodos iniciaron el o después del 15 de diciembre de 2022. El Despacho tiene implementados los controles correspondientes a los siguientes componentes de nuestro sistema de gestión de calidad:

- a. El proceso de evaluación de riesgos de la firma
- b. Gobierno corporativo y liderazgo
- c. Requerimientos de ética aplicables
- d. Aceptación y continuidad de las relaciones con clientes y de compromisos específicos
- e. Realización del compromiso
- f. Recursos
- g. Información y comunicación
- h. El proceso de monitoreo y remediación

Conforme a los procesos sobre el componente de monitoreo y remediación establecidos en el inciso h, en cumplimiento también de la Norma, la implementación de los elementos del sistema de gestión de la calidad mencionados es evaluada anualmente conforme al proceso de revisión formal establecido por la Firma Global Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") de la cual el Despacho es afiliado a una Firma Miembro.

2. Por lo que se refiere al componente c. antes mencionado de nuestro sistema de gestión de calidad relativo al cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables, a continuación mencionamos las respuestas a los riesgos identificados cubiertos por nuestro sistema que son requeridos para que el Despacho, los socios y el personal cumplan con los requisitos éticos relevantes:

Las políticas y procedimientos permiten al Despacho:

- a) Comunicar los requisitos de independencia al personal y, en su caso, a otros que estén sujetos a los mismos.



- b) Identificar y evaluar las circunstancias y relaciones profesionales que creen amenazas a la independencia y, emprender la acción apropiada para eliminar dichas amenazas o reducirlas a un nivel aceptable al aplicar salvaguardas o, si se considera apropiado, para retirarse de la auditoría.

Las políticas y procedimientos incluyen requisitos para que:

- a) El personal notifique de inmediato al Despacho las posibles faltas de cumplimiento a dichas políticas y procedimientos de las que tenga conocimiento.
- b) El Despacho comunique oportunamente las faltas de cumplimiento a estas políticas y procedimientos, identificadas a:
 - i. El socio responsable de la auditoría, quien, junto con el Despacho, tiene la responsabilidad de atender y resolver esta falta de cumplimiento.
 - ii. Otro personal relevante del Despacho y, en su caso de las Firmas Miembro de DTTL, y a quienes sean responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia y necesiten emprender alguna acción apropiada al respecto.
- c) Exista una oportuna comunicación al Despacho, por parte del socio responsable de la auditoría y las personas a que se refiere el inciso b. ii. anterior, de las acciones emprendidas para resolver el asunto, de tal forma que el Despacho, pueda determinar si debe emprender alguna acción adicional.
- d) Anualmente, el Despacho obtiene la confirmación por escrito del cumplimiento de las políticas y procedimientos de independencia de todos los socios y del personal, a quienes los requerimientos de ética relevantes u otras disposiciones normativas y regulatorias les requiere ser independientes.

Adicionalmente, nuestras políticas y procedimientos implementados para prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia, así como para garantizar la calidad de la auditoría externa se mencionan a continuación:

- a) Los socios responsables de la auditoría deben proporcionar al Despacho, información relevante sobre las auditorías a los clientes, incluyendo el alcance de los servicios, para facilitar la evaluación del impacto global, si lo hay, sobre los requisitos de independencia.
- b) El personal debe notificar oportunamente al Despacho sobre circunstancias y relaciones profesionales que signifiquen una amenaza a la independencia, de tal forma que pueda emprenderse la acción apropiada.
- c) La recopilación y comunicación de información relevante al personal apropiado, de tal forma que:
 - i. El Despacho y el personal puedan fácilmente determinar si satisfacen los requisitos de independencia.
 - ii. El Despacho pueda mantener y actualizar los registros de independencia.
 - iii. El Despacho pueda emprender la acción apropiada respecto a las amenazas a la independencia identificadas.



El Despacho tiene implementados procesos para evitar incidentes de independencia como sigue:

- a) Un registro a nivel del Despacho y de la Firma Global DTTL de todos los clientes de auditoría, que es consultado cada vez que se solicita al Despacho un servicio.
- b) Procesos de aseguramiento al procesar propuestas de servicios, de tal forma que antes de la presentación de la propuesta se verifica si el servicio solicitado no genera amenazas o problemas de independencia.
- c) Existe un registro formal para el monitoreo de las inversiones de socios y gerentes, de tal forma que no inviertan en entidades restringidas.

III. El nivel cuantitativo de la materialidad y error tolerable aplicados

Materialidad determinada en la auditoría **\$ 44,175,000**

Importancia relativa para la ejecución del trabajo **\$ 35,340,000**

La materialidad se estableció tomando como referencia **"Total de activos"**, por ser un elemento importante considerando las necesidades de información del público interesado en la información financiera de la Emisora.

IV. Descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.

- a) **Los procesos significativos de la Entidad o Emisora que el Auditor Externo Independiente haya evaluado, y su relación con el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos revisado, incluyendo las cuentas de orden**

Ciclo de Negocios	Rubros de los estados financieros que afecta.
Información financiera	Todas las cuentas significativas del estado de posición financiera, el estado de resultados y el estado de flujos de efectivo
Inversión en propiedades de inversión	Inversión en entidades promovidas, principalmente centros comerciales y desarrollos

- b) **Los riesgos de incorrección material, según dicho término se define en las NIA, identificados, asociados al rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, así como los controles relacionados con ellos, respecto de los que el Auditor Externo Independiente haya tenido conocimiento, durante el desarrollo de la auditoría.**

Conforme a las NIA, y a nuestro modelo de auditoría los riesgos se clasifican en significativos, altos, bajos.

Los riesgos significativos a juicio del auditor requieren una consideración especial en la auditoría.

En el Anexo II se muestran los riesgos de incorrección material identificados por cada afirmación (aseveración) de los tipos de transacciones, saldos de cuentas e información a revelar, y la descripción de los controles relevantes identificados.



- c) **Las pruebas de controles realizadas por el Auditor Externo Independiente, asociadas a los riesgos de incorrección material identificados, así como la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras y los resultados obtenidos.**

Ver Anexo II. Columna marcada con c) por lo que se refiere a los procedimientos de diseño e implementación de los controles y eficacia operativa de los controles.

Las siguientes tablas describen la metodología utilizada para determinar el tamaño de las muestras.

Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material menores/bajos y mayores/altos-

		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	10	15	25	35
Manual	Diario	7	10	15	20
Manual	Semanal	5	5	5	8
Manual	Mensual	2	2	2	3
Manual	Trimestral	2	2	2	2
Manual	Anual	1	1	1	1
Controles Automatizados		Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2 , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A una guía adicional.			



		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)		Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control de la Figura 23001.2, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.			
La tabla asume cero desviaciones.					

Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material significativos-

Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control	
		No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	45	60*
Manual	Diario	25	40*
Manual	Semanal	8	10
Manual	Mensual	3	4
Manual	Trimestral	2	2
Manual	Anual	1	1



Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control	
		No Alto	Alto
Controles Automatizados	Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2 , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2 , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional.		
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)	Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto) de la Figura 23001.1 , es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.		
La tabla asume cero desviaciones.			
*En el caso que identifiquemos un control que opera muchas veces al día o diariamente y cubre un riesgo significativo para el cual el riesgo asociado con el control es evaluado como alto, considerar si este es el control más apropiado para cubrir el riesgo.			



Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles cuando planeamos una desviación en un control que ocurre "muchas veces al día"

		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto		Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	25	35	40	60	70	95
La tabla asume que se ha planeado una desviación en un control que ocurre muchas veces al día. Cuando el control se ejecuta menos que muchas veces al día, es probable que no sea apropiado planear desviaciones.							

Los resultados de las pruebas de eficacia operativa, basados en los tamaños de muestra aplicables se mencionan en el siguiente inciso.

- d) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la eficacia operativa de los controles internos relevantes y su efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos, según dicho término se define es las NIA, aplicados a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden.**

Ver Anexo II.

En aquellos casos donde el control no fue efectivo se incrementó el alcance de nuestros procedimientos sustantivos.

En aquellos casos donde la eficacia operativa del control no fue probado conforme a nuestra estrategia de auditoría, la seguridad de auditoría fue obtenida mediante procedimientos sustantivos.

A continuación, mostramos nuestras tablas de tamaño de muestra y como se puede observar, los rubros en donde no obtenemos seguridad por eficacia operativa de los controles, las muestras son mayores que cuando obtenemos seguridad de la eficacia operativa de los controles.

Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Menores y Mayores

Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	No Confiar en Controles		Confiar en Controles	
	Riesgo Bajo	Riesgo Alto	Riesgo Bajo	Riesgo Alto
1x	1	2	1	1
2x	2	3	1	1
3x	2	5	1	2
4x	3	6	1	2
5x	3	8	1	3
6x	4	9	2	3
7x	5	11	2	4
8x	5	12	2	4
9x	6	14	2	5
10x	6	15	2	5



Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	No Confiar en Controles		Confiar en Controles	
	Riesgo Bajo	Riesgo Alto	Riesgo Bajo	Riesgo Alto
15x	9	23	3	8
20x	12	30	4	10
25x	15	38	5	13
30x	18	45	6	15
40x	24	60	8	20
50x	30	75	10	25
100x (*)	60	150	20	50
Mayor que 100x	(*)	(*)	(*)	(*)

Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla.
Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado.
(*) Ver el [párrafo 32A](#) para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.

Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Significativos

Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	Riesgo Significativo(!)	
	No Confiar en Controles	Confiar en Controles
1x	4	2
2x	6	2
3x	10	4
4x	12	4
5x	16	6
6x	18	6
7x	22	8
8x	24	8
9x	28	10
10x	30	10
15x	46	16
20x	60	20
25x	76	26
30x	90	30
40x	120	40
50x	150	50
100x (*)	300	100
Mayor que 100x	(*)	(*)

Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla.
Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado.
(!) Para las poblaciones que tienen un riesgo significativo, se requiere que realicemos los procedimientos sustantivos que específicamente den respuesta a ese riesgo ([párrafo 41](#) de la Sección 13300). Estos procedimientos sustantivos que específicamente dan respuesta suelen implicar la selección no representativa.
(*) Ver el [párrafo 32A](#) para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.



- e) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que haya sido objeto de su revisión indicando el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos asociado, incluyendo las cuentas de orden.**

Ver Anexo III

- f) **Los procedimientos sustantivos, según dicho término se define en las NIA, realizados por el Auditor Externo Independiente a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, que a su juicio considere significativos y que contenga la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras, el alcance o porcentaje de revisión y los resultados obtenidos de dichos procedimientos.**

Ver Anexo II. únicamente considerar los procedimientos sustantivos.

Ver las tablas del tamaño de muestra para muestreo de auditoría en el inciso d) anterior.

- g) **Los procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de cierre de los Estados Financieros Básicos de la Entidad o Emisora.**

- 1) Comprobamos la corrección de los asientos del libro diario registrados en el libro mayor, así como de otros ajustes realizados para la preparación de los estados financieros básicos. Esto lo realizamos mediante:
 - a. La selección de asientos del libro diario y otros ajustes realizados al cierre del periodo; y
 - b. Comprobamos los asientos del libro diario y otros ajustes realizados durante todo el periodo.
- 2) Revisamos las estimaciones contables en busca de sesgos y evaluar si las circunstancias que han dado lugar al sesgo, si lo hubiera, representan un riesgo de incorrección material. Para estos efectos:
 - a. Evaluamos si los juicios formulados y las decisiones tomadas por la dirección al realizar las estimaciones contables incluidas en los estados financieros básicos fueron razonables y soportadas.
 - b. Llevamos a cabo una revisión retrospectiva de los juicios y de las hipótesis de la dirección relacionados con estimaciones contables significativas reflejadas en los estados financieros básicos del periodo anterior. Las estimaciones por las que hicimos la revisión retrospectiva fueron la de valor razonable.
- 3) Revisamos los asientos contables con características especiales de interés para la auditoría.

- V. **Descripción de las transformaciones, fusiones, escisiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales durante el periodo auditado, así como, en su caso, las políticas contables adoptadas para su reconocimiento.**

Como resultado de nuestros procedimientos de auditoría no identificamos transformaciones, fusiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provengan de circunstancias inusuales durante el periodo auditado.

- VI. **En relación con los Estados Financieros Básicos, un listado de las subsidiarias y los porcentajes de participación y, en su caso, los criterios de exclusión aplicados por las Entidades o Emisoras a las entidades no consolidadas, indicando si dichos criterios se apegan a las normas contables aplicables.**

Los estados financieros incluyen los estados financieros de la Emisora al 31 de diciembre 2025, los cuales incluyen el valor razonable de la inversión en promovidas.



VII. Explicación de si se recibió la información o documentación indispensables para el desarrollo de la auditoría externa que fueron solicitadas al personal de las Entidades o Emisoras, y si fueron proporcionadas con oportunidad.

Informamos a este Comité que la administración de la Emisora nos proporcionó toda la información solicitada en tiempo y forma.

VIII. Las dificultades significativas que se hayan suscitado en la ejecución de la auditoría y, en su caso, cualquier negativa para que el Auditor Externo Independiente emita un Informe de Auditoría Externa con una opinión modificada, según dicho término se define en las NIA.

No se presentó ninguna dificultad significativa.

IX. Aquellos asuntos que a juicio del Auditor Externo Independiente sean relevantes para la auditoría externa basándose para su determinación en la NIA 701 "Comunicación de los asuntos clave en el reporte de la auditoría".

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. La cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Valuación de la inversión en acciones de proyectos a valor razonable

El Fideicomiso fue constituido para dedicarse a la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios por su cuenta, esta actividad cumple con la definición de "Entidad de Inversión" conforme la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable.

Por lo anterior existe el riesgo de que los cambios en el valor razonable de los activos financieros no se reconozcan correctamente en los estados financieros del fideicomiso, y que su valor asignado no represente el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes independientes en el mercado a la fecha de valuación.

Nuestra revisión incluyó procedimientos de auditoría relacionados con la lectura y entendimiento de los avalúos proporcionados por la administración del fideicomiso y realizamos lo siguiente:

- a. Revisamos que la asignación de precios fuera realizada por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y verificamos que dichos valuadores contaran con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes
- b. Hemos analizado una muestra aleatoria de los activos financieros y probamos la información contenida en la valuación de dichas propiedades; como sigue: a) en el caso de aquellos activos financieros valuados bajo la metodología de flujos descontados y de múltiplos de empresas comparables y transacciones precedentes, b) en el caso de aquellos activos financieros en desarrollo se dejaron al costo invertido, para ambos casos se obtuvo el reporte de valuación de los Valuadores Independientes y se realizó lo siguiente:



- c. Nuestros especialistas en valuaciones de valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de las tasas de descuento y metodologías utilizadas en la preparación de los modelos de valuación, se verificaron los insumos utilizados en la determinación del avalúo independiente verificamos la razonabilidad de los supuestos empleados para preparar las proyecciones, se re computaron los cálculos realizados por el valuador independiente y se retó la tasa de descuento utilizada, así como se indagó la independencia del Valuador Independiente.

X. Las principales observaciones realizadas en el ejercicio social inmediato anterior al auditado, indicando si las deficiencias en cuestión han sido o no resueltas por la Entidad o Emisora de que se trate.

NA

XI. Las deficiencias significativas del control interno identificadas.

NA

XII. La naturaleza y el monto de los ajustes de auditoría propuestos por el Auditor Externo Independiente, sin perjuicio de que se incorporen o no a los Estados Financieros Básicos dictaminados.

No existen ajustes no reconocidos que rebasen nuestro límite de umbral de errores claramente triviales.

XIII. La descripción de la naturaleza, la frecuencia y el alcance de las comunicaciones con el Comité de Auditoría, la dirección general o equivalente y el Consejo u órgano equivalente, indicando las fechas de las reuniones, así como los acuerdos y conclusiones relevantes obtenidos.

Fecha	Involucrados	Administración de la entidad
21 de abril de 2026	Comité Técnico, F-3518 y Deloitte	Explicación general de la CUAE, así como entrega de presentación con impactos y temas importantes a cumplir. Cartas contrato, manifestaciones, planeación, etc.

* * * * *



Anexo I

A continuación, listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditoría externa, incluyendo especialistas.

Nombre del profesional	Puesto en la auditoría	Entidad en la que trabaja
Luis Eduardo Segovia Espinosa	Socio de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Amairani Ramírez	Gerente de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Luis Fernando García	Encargado de auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Jhonatan Torres	Revisor de control de calidad	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Juan Carlos Quero	Socio de Financial Accounting and Valuation	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Adi Gabriela Hernandez	Gerente de Financial Accounting and Valuation	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.



Anexo III

A continuación, listamos la conclusión sobre la evaluación y congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que fueron objeto de la revisión.

Rubro o concepto	Descripción de la IPE
Contabilidad	Sistema contable dentro del cual se genera información financiera. No fue sujeto a revisión de sistemas ya que el uso del mismo es bajo y no tiene interfases complicadas.



Artículo 25 Fracción IV - Anexo I

[illegible]

[illegible]

**Fideicomiso Irrevocable
No. 3518 (Banco Actinver,
S. A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero
Actinver, División Fiduciaria)**

Declaración del Auditor Externo
Independiente conforme al
Artículo 37 de la Circular Única de
Auditores Externos (CUAE o
Disposiciones) por el año que
terminó el 31 de diciembre de
2025





Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México
Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Presidente del Comité Técnico del: Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, ivisión Fiduciaria)

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (el Fideicomiso Emisor), manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 15556 expedido el 20 de agosto de 2016 y renovado el 1 de septiembre del 2023. Asimismo, cuento con Número de Registro 19047 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 7 de febrero de 2023. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 29 de abril de 2026, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de gestión de la calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que es mi primer año como auditor externo independiente realizando la auditoría de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ha prestado durante un año el servicio de auditoría externa al Fideicomiso Irrevocable No. 3518.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable No. 3518, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente



C.P.C. Luis Eduardo SegoviaEspinosa
29 de abril de 2026

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable
No. 3518 (Banco Actinver,
S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División
Fiduciaria)**

Comunicado al Comité de
Auditoría (leyenda y manifiesto)
en relación con la auditoría de los
estados financieros conforme al
artículo 39 al 31 de diciembre de
2025





Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México
Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 del Fideicomiso Irrevocable No. 3518, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

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


C.P.C. Alexis Hernandez Almanza
Apoderado (*Representante Legal*)
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026


C.P.C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026

* * * * *



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

El suscrito manifiesta, bajo protesta decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2025, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2026, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realice, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

Atentamente,

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



C.P.C. Alexis Hernandez Almanza
Apoderado Legal
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026



C.P.C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026



Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
Ciudad de México, México, 01020

Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

Blvd. Manuel Ávila Camacho 36 Int 2201,
Lomas de Chapultepec,
Ciudad de México, México, 11000

Ref. FID 3518 (FORTMCK 18) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fidelcomiso Irrevocable No. 3518, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" manifestamos:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3518 (FORTMCK 18).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Actinver

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
Blvd. Manuel Ávila Camacho 36 Int 2201,
Lomas de Chapultepec,
Ciudad de México, México, 11000.

Ref. FID 3518 (FORTMCK 18) Estados Financieros Anuales 2025.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3518 (FORTMCK 18).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

800-705-5555 / CDMX 55-1103-6699

Lunes a viernes: 8:00 a.m. a 8:00 p.m.

Montes Urales 620, Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, CDMX, C.P. 11000.

actinver.com

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3518 (FORTMCK 18).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 3518 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FORTMCK 18.

REPORTE ANUAL 2025

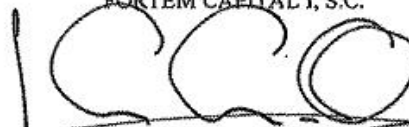
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria Fideicomiso 3518

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026

ASESOR Y ADMINISTRADOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Reporte Anual 2025, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual 2025 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

FORTEM CAPITAL I, S.C.



Por: Ignacio García de Quevedo Gómez Gallardo
Cargo: Managing Director

FORTEM CAPITAL I, S.C.



Por: José Juan Gómez
Cargo: Contralor

FORTEM CAPITAL I, S.C.



Por: Miguel Ángel Velázquez-Peña Barcelata
Cargo: Director Jurídico

FORTMCK-18

Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo con clave de pizarra FORTMCK 18, F/3518. Reporte anual correspondiente al ejercicio 2025



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderada

[432000-NBIS2] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones:



Valuador independiente:



Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable
No. 3518 (Banco Actinver,
S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División
Fiduciaria)**

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de diciembre
de 2025, 2024 y 2023, e Informe de
los auditores independientes del 29
de abril de 2025



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

Informe de los auditores independientes y
estados financieros al 31 de diciembre de
2025, 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados integral	6
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9



Informe de los auditores independientes a la Asamblea de Tenedores y Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros 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).

Fundamento de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 3518 de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. La cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.



Valuación de la inversión en acciones de proyectos a valor razonable

El Fideicomiso 3518 fue constituido para dedicarse a la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios por su cuenta, esta actividad cumple con la definición de "Entidad de Inversión" conforme la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable.

Por lo anterior existe el riesgo de que los cambios en el valor razonable de los activos financieros no se reconozcan correctamente en los estados financieros del Fideicomiso 3518, y que su valor asignado no represente el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes independientes en el mercado a la fecha de valuación.

Nuestra revisión incluyó procedimientos de auditoría relacionados con la lectura y entendimiento de los avalúos proporcionados por la administración del fideicomiso y realizamos lo siguiente:

- a. Revisamos que la asignación de precios fuera realizada por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso 3518; los cuales son miembros AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y verificamos que dichos valuadores contaran con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes
- b. Hemos analizado una muestra aleatoria de los activos financieros y probamos la información contenida en la valuación de dichas propiedades; como sigue: a) en el caso de aquellos activos financieros valuados bajo la metodología de flujos descontados y de múltiplos de empresas comparables y transacciones precedentes, b) en el caso de aquellos activos financieros en desarrollo se dejaron al costo invertido, para ambos casos se obtuvo el reporte de valuación de los Valuadores Independientes y se realizó lo siguiente:
 - Nuestros especialistas en valuaciones de valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de las tasas de descuento y metodologías utilizadas en la preparación de los modelos de valuación, se verificaron los insumos utilizados en la determinación del avalúo independiente verificamos la razonabilidad de los supuestos empleados para preparar las proyecciones, se re computaron los cálculos realizados por el valuador independiente y se retó la tasa de descuento utilizada, así como se indagó la independencia del Valuador Independiente.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

Información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes

La Administración del Fideicomiso 3518 es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso 3518 está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre su lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.



Otra Información

Los estados financieros del Fideicomiso 3518 por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 fueron auditados por otros auditores que expresaron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 2 de mayo de 2025.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del Fideicomiso 3518 en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso 3518 de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso 3518 o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del Fideicomiso 3518 son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso 3518.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.



Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso 3518 para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso 3518 deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del Fideicomiso 3518 en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Fideicomiso 3518 una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del Fideicomiso 3518, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Luis Eduardo Segovia Espinosa

Ciudad de México, México

29 de abril de 2025.



Fideicomiso Irrevocable No. 3518

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

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

Activo	Nota	2025	2024	2023
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 11,069,472	\$ 106,216,006	\$ 48,886,132
Impuesto Sobre la Renta		7,753,044	7,536,631	7,298,977
Impuesto al valor agregado por recuperar		19,510,828	12,777,953	8,353,946
Cuentas por cobrar		264,759,368	130,689	-
Pagos anticipados		<u>1,039,232</u>	<u>989,730</u>	<u>503,122</u>
Total activo circulante		<u>304,131,944</u>	<u>127,651,009</u>	<u>65,042,177</u>
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados	7	3,121,891,007	3,295,996,299	3,136,870,509
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	8	722,111,051	1,027,889,273	950,494,623
Préstamos por cobrar a partes relacionadas	6	<u>22,151,375</u>	<u>42,412,862</u>	<u>59,323,031</u>
Total del activo no circulante		<u>3,866,153,433</u>	<u>4,366,298,434</u>	<u>4,146,688,163</u>
Total de activo		<u>\$ 4,170,285,377</u>	<u>\$ 4,493,949,443</u>	<u>\$ 4,211,730,340</u>
Pasivo				
Pasivo circulante:				
Cuentas por pagar		\$ 39,351,004	\$ 8,607,344	\$ 4,221,304
Cuentas por pagar a sociedades promovidas	8	156,459,573	155,715,899	111,721,440
Porción circulante de los préstamos bancarios	10	<u>261,000,000</u>	<u>204,800,000</u>	<u>204,800,000</u>
Total pasivo circulante		456,810,577	369,123,243	320,742,744
Préstamos bancarios porción no circulante	10	<u>591,964,536</u>	<u>777,062,807</u>	<u>561,261,320</u>
Total de pasivo		1,048,775,113	1,146,186,050	882,004,064
Patrimonio:				
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	11	<u>3,121,510,264</u>	<u>3,347,763,393</u>	<u>3,329,726,276</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 4,170,285,377</u>	<u>\$ 4,493,949,443</u>	<u>\$ 4,211,730,340</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 3518

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

Estados de resultados integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Cambios en el valor razonable de instrumento financieros	7	\$ -	\$ 148,439,444	\$ 1,091,569,963
Ingresos por intereses	6	20,513,505	25,196,150	26,522,932
Utilidad cambiaria neta		1,560	934	-
Otros ingresos		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,046</u>
		20,515,065	173,636,528	1,118,093,941
Egresos:				
Cambios en el valor razonable de instrumento financieros	7	(62,092,274)	-	-
Gasto por intereses y comisiones bancarias		(128,884,663)	(114,466,699)	(131,415,455)
Pérdida cambiaria neta		-	-	(185,840)
Gastos de administración y otros	12	<u>(55,791,257)</u>	<u>(41,132,712)</u>	<u>(54,457,263)</u>
Resultado del ejercicio		(226,253,129)	18,037,117	932,035,383
Otras partidas de resultado integral:				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,634,667)</u>
(Disminución) aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ (226,253,129)</u>	<u>\$ 18,037,117</u>	<u>\$ 923,400,716</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 3518

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

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)**

	Aportación de los fideicomitentes	Resultados acumulados	Total activos netos atribuibles a los fideicomisarios
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 2,704,999,901	\$ (298,674,341)	\$ 2,406,325,560
Aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>-</u>	<u>923,400,716</u>	<u>923,400,716</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2,704,999,901	624,726,375	3,329,726,276
Aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>-</u>	<u>18,037,117</u>	<u>610,420</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2,704,999,901	642,763,492	3,347,763,393
Disminución de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>-</u>	<u>(226,253,129)</u>	<u>(226,253,129)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 2,704,999,901</u>	<u>\$ 416,510,363</u>	<u>\$ 3,121,510,264</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 3518

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

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
(Disminución) aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ (226,253,129)	\$ 18,037,117	\$ 923,400,716
Pérdida (utilidad) en el valor razonable de instrumentos financieros	62,092,274	(148,439,444)	(1,091,569,963)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo y comisiones bancarias	128,884,663	123,934,430	131,415,455
Intereses a favor	<u>(20,513,505)</u>	<u>(34,663,881)</u>	<u>(26,522,932)</u>
	(55,789,697)	(41,131,778)	(63,276,724)
(Aumento) disminución en:			
Impuestos por recuperar	(6,949,288)	(4,661,661)	(2,480,487)
Pagos anticipados	(49,502)	(486,608)	(106,912)
Cuentas por cobrar	(127,217,401)	(130,689)	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	<u>30,743,660</u>	<u>4,386,040</u>	<u>1,739,277</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	<u>(159,262,228)</u>	<u>(42,024,696)</u>	<u>(64,124,846)</u>
Actividades de inversión:			
Intereses cobrados	40,774,992	51,574,050	13,425,852
Cuentas por pagar a sociedades promovidas	743,674	43,994,459	153,324,132
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	168,366,944	(77,394,650)	(122,200,000)
Instrumentos financieros designados a valor razonable	<u>112,013,018</u>	<u>(10,686,346)</u>	<u>(648,733)</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión	<u>321,898,628</u>	<u>7,487,513</u>	<u>43,901,251</u>
Actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos	311,633,403	243,760,987	111,721,440
Pagos por préstamos	(434,469,977)	(35,411,900)	(257,549,720)
Intereses pagados	<u>(134,946,360)</u>	<u>(116,482,030)</u>	<u>131,415,455</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados) en generados por actividades de financiamiento	<u>(257,782,934)</u>	<u>91,867,057</u>	<u>(14,412,825)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(95,146,534)	57,329,874	(34,636,420)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>106,216,006</u>	<u>48,886,132</u>	<u>83,522,552</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 11,069,472</u>	<u>\$ 106,216,006</u>	<u>\$ 48,886,132</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 3518

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

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso No. 3518, características más importantes y eventos relevantes

Con fecha 3 de octubre de 2018, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (el Fideicomiso No. 3518), celebrado entre Fortem Capital I, S. C. (el “Fideicomitente”), Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria, (el “Fiduciario”) y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero (el “Representante Común”).

El objetivo del Fideicomiso No. 3518 es la emisión de certificados bursátiles, invertir, directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión o de Sociedades Promovidas en diversos proyectos inmobiliarios constituidos en México, así como realizar las distribuciones de rendimientos a los tenedores de los certificados.

El Fideicomiso No. 3518 no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeto a obligaciones de carácter laboral.

El domicilio del Fideicomiso No. 3518 y principal lugar de negocios es: Montes Urales 530, Lomas de Chapultepec, I Sección, C. P. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Partes en el Fideicomiso 3518

Fiduciario emisor:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:	Fortem Capital I, S.C.,
Administrador:	Fortem Capital I, S.C.,
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Fines del Fideicomiso 3518

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



El 8 de octubre de 2018 se llevó a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles bajo la clave de pizarra “FORTMCK 18” por un monto máximo de \$2,080,000,000 a través de la emisión de Certificados Bursátiles de 4,160,000 títulos con valor nominal de \$100 pesos por cada Certificado, y el 10 de octubre se llevó a cabo la emisión inicial por un importe de \$416,000,000.

El 12 de agosto de 2019 se llevó a cabo la primera emisión adicional por un monto de \$349,999,800 mediante la emisión de 6,999,996 Certificados Bursátiles.

El 17 de diciembre de 2019 se celebra un convenio modificatorio del contrato de Fideicomiso para entre otras cosas, ampliar el monto máximo de la emisión en \$1,700,000,000, y el 23 de diciembre de 2019 se realizó una primera ampliación por \$222,827,679.36 más una prima de \$19,932,429.36, mediante la emisión de 3,246,324 Certificados Bursátiles.

El 28 de mayo de 2020 se llevó a cabo la primera emisión adicional por un monto de \$269,999,748 mediante la emisión de 6,999,996 Certificados Bursátiles.

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

Cuentas de operación:

- *Cuenta general* – El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta una cuenta concentradora en pesos en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en la que el Fiduciario deberá recibir o depositar el Monto Inicial de Emisión, el Monto Adicional Requerido a cada uno de los Tenedores.
- *Cuenta para llamadas de capital* – Es la Cuenta en la cual depositará todos los Montos de las Llamadas de Capital, que reciba derivado de la realización de emisiones adicionales, los cuales, de conformidad con las instrucciones que reciba, serán utilizados para pagar cualesquier pagos de los tenedores requeridos, y para constituir o, en su caso, reconstituir la reserva para gastos de mantenimiento.
- *Cuenta de reservas* – El Fiduciario mantendrá en la cuenta de reservas, la reserva para gastos de mantenimiento y la reserva para gastos de asesoría.
- *Cuenta de distribuciones* – El fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera inversiones o desinversiones.

Cuentas de reservas para gastos:

- *Reserva para gastos de mantenimiento:*
 - a. Período de inversión. En la fecha de emisión inicial, el administrador deberá calcular por primera vez la reserva para gastos de mantenimiento. A partir de la fecha de emisión inicial y durante el periodo de inversión, el administrador podrá re-calcular la reserva para gastos de mantenimiento en cualquier momento. El administrador instruirá al fiduciario para que utilice los recursos que se depositen en la cuenta general, la cuenta de llamadas de capital y/o la cuenta de distribuciones, según sea el caso, para constituir o reconstituir la reserva para gastos de mantenimiento de conformidad con el cálculo realizado por el administrador en la cuenta de reservas.
 - b. Terminación del periodo de inversión. Con por lo menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha en que concluya el periodo de inversión, el administrador deberá re-calcular la reserva para gastos de mantenimiento incluyendo el monto necesario para realizar pagos de gastos continuos respecto de las inversiones que mantenga el fideicomiso a partir de dicha fecha y hasta la fecha de terminación del fideicomiso.



- *Reserva para gastos de asesoría independiente:* Posterior a la fecha de emisión inicial, una vez pagados los gastos de la emisión inicial y creada la reserva para gastos de mantenimiento, el administrador instruirá al fiduciario para que segregue de los recursos netos de la emisión inicial en la cuenta de reservas un monto de \$10,000,000, para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de asesores independientes.
- *Reservas adicionales:* El Administrador, tendrá derecho a retener de cualquier monto distribuible, la cantidad necesaria para satisfacer o crear reservas adicionales para capital de trabajo, gastos de operación o inversiones relacionadas con, o en beneficio de objetivos, planes de negocio o compromisos del fideicomiso o cualquiera de las inversiones, gastos (incluyendo, sin limitación, la comisión por administración y los gastos reembolsables al administrador), el pago de deudas, la constitución de garantías (u otras obligaciones de soporte crediticio), obligaciones de indemnización y otras obligaciones del fideicomiso así como cualesquiera retenciones de impuestos requeridas.

Distribuciones – El Administrador determinará, de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones, el monto que será distribuido a los Tenedores y al Administrador, como fideicomisario en segundo lugar, en su caso, en cada fecha de distribución.

- a. Distribuciones a los Tenedores. El Administrador instruirá al Fiduciario (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores y al Administrador.
 - (i) Distribuciones a Tenedores y Distribuciones por Desempeño. A los Tenedores (en cada caso, a prorrata, con base en el número de Certificados de los que son titulares dichos Tenedores) y al Administrador, un porcentaje del Monto Distribuible que se distribuya en dicha Fecha de Distribución, en el siguiente orden de prioridad:
 - a) Primero. Retorno de Capital. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Total Invertido de los Tenedores;
 - b) Segundo. Retorno Preferente. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones totales acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 11% (once por ciento) respecto del Monto Total Invertido de los Tenedores;
 - c) Tercero. Alcance. El 80% (ochenta por ciento) al Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se le instruya por escrito al Fiduciario), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente numeral (3) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral (2) anterior más (z) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente numeral (3); y
 - d) Cuarto, posteriormente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) al Administrador (o a cualquiera de sus Afiliadas según se lo instruya por escrito al Fiduciario), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño.
 - e) Derechos de Reembolso. Una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si el Administrador, recibe distribuciones por desempeño totales acumuladas que excedan del 20% (veinte por ciento) de las distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y al Administrador el Administrador deberá, dentro de los 20 (veinte) días hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario las cantidades excedentes que le correspondan, y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata (con base en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores) inmediatamente a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades.



Comité Técnico – Con fundamento en la Ley de Instituciones de Crédito, el Fideicomiso 3518 contará con un Comité Técnico, que se formará y tendrá las siguientes facultades:

- a. Instruir al Fiduciario la celebración de contratos de servicios; sustitución de cualquiera de los prestadores de servicios y nuevos contratos con proveedores sustitutos;
- b. Vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con todo lo previsto en este Fideicomiso;
- c. Fijar las políticas que se consideren necesarias para los fines del Fideicomiso;
- d. Supervisar el pago de las amortizaciones y rendimientos que generen los Certificados Bursátiles;
- e. Revisar y analizar las cuentas que entregue el Fiduciario;
- f. Revisar los estudios de sensibilidad tarifaria que presente el asesor especialista contratado y acordar lo que consideren conveniente;
- g. Resolver cualquier conflicto o situación que se presente respecto de la interpretación o ejecución del Fideicomiso.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

- a. ***Normas NIIF® de Contabilidad (“NIIF” o “NIC”) nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso***

En el año, el Fideicomiso No. 3518 ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

Modificaciones a la NIC

21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad

El Fideicomiso ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21.

Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas

Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7

Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11

*Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7
NIIF 18
NIIF 19*

Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros

Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.

Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza

Presentación e información a revelar en los estados financieros Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones



La administración del Fideicomiso no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 – enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente pueden incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el periodo, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el periodo y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del periodo.



Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- Aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- Aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

El Fideicomiso prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar – Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 – Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.



NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros – Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo – Método del Costo

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración del Fideicomiso no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.



La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración del Fideicomiso no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros.

3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros del Fideicomiso 3518 han sido preparados de acuerdo con las IFRS, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. *Bases de medición*

Los estados financieros del Fideicomiso 3518 han sido preparados sobre la base de costo histórico.

ii. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

c. *Negocio en marcha.*

La administración del Fideicomiso tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Fideicomiso tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros. Al 31 de diciembre del 2025, 2024 y 2023 sus pasivos circulantes exceden sus activos circulantes por \$152,678,633, \$241,472,234 y \$255,700,567 respectivamente, sin embargo, la administración del Fideicomiso considera que esta situación no afectará la continuidad de su operación.

d. *Reclasificaciones*

Los estados financieros por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido objeto de reclasificaciones en ciertos rubros, a efecto de homologar su presentación con la aplicada en el ejercicio 2025.



	Cifras previamente reportadas en los estados financieros 2024	Reclasificaciones	Saldos reclasificados al 31 de diciembre de 2024
Patrimonio contribuido	\$ 2,704,999,901	\$ (2,704,999,901)	\$ -
Resultados acumulados	624,726,375	(624,726,375)	-
Resultado del ejercicio	18,037,117	(18,037,117)	-
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>-</u>	<u>3,347,763,393</u>	<u>3,347,763,393</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	<u>\$ 3,347,763,393</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,347,763,393</u>
Utilidad cambiaria neta	-	934	934
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	934	(934)	-

	Cifras previamente reportadas en los estados financieros 2023	Reclasificaciones	Saldos reclasificados al 31 de diciembre de 2023
Patrimonio contribuido	\$ 2,704,999,901	\$ (2,704,999,901)	\$ -
Resultados acumulados	(298,674,341)	298,674,341	-
Resultado del ejercicio	923,400,716	(923,400,716)	-
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>-</u>	<u>3,329,726,276</u>	<u>3,329,726,276</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	<u>\$ 3,329,726,276</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,329,726,276</u>

e. **Activos financieros a valor razonable a través de resultados**

i. **Clasificación -**

El Fideicomiso 3518 clasificará sus inversiones como activos financieros a valor razonable a través de resultados.

Inversiones

El Fideicomiso 3518 cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, “*Estados Financieros Consolidados*”, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtienen fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia un inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable, Consecuentemente, las inversiones en las Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión en las que el Fideicomiso 3518 ejerce control no se consolidan.

ii. **Reconocimiento –**

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso 3518 se convierte en una parte contractual de las provisiones del instrumento. El reconocimiento se lleva a cabo en la fecha de negociación cuando la compra o venta de una inversión está bajo un contrato cuyos términos requieren la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.



Las distribuciones a los Tenedores por rendimientos de los CKDs se reconocen en el estado de resultados como costos de financiamiento. Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

iii. ***Medición*** –

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.

iv. ***Bajas*** -

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de las inversiones expiran o el Fideicomiso 3518 transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

v. ***Compensación*** -

El Fideicomiso 3518 sólo compensa los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados, si el Fideicomiso 3518 tiene un derecho realizable para compensar las cantidades reconocidas y tiene la intención de liquidar sobre una base neta, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

f. ***Consolidación de Sociedades promovidas.***

El Fideicomiso 3518 cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, Estados Financieros Consolidados, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en las Sociedades Promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan.

El porcentaje de tenencia accionaria que el Fideicomiso tiene sobre sus entidades promovidas tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.



Subsidiaria	% de tenencia accionaria			Actividad principal
	2025	2024	2023	
Alameda Comercial Tizayuca	100%	100%	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Residencial Almar	30%	30%	30%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Hotel de Negocios	100%	100%	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Lomas Verdes	100%	100%	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Alameda Comercial Tecomán	100%	100%	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Plaza del sur	100%	100%	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Hotel Perla. La Paz	100%	100%	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Insurgentes	100%	100%	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Parque Industrial Tepeji	100%	100%	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
City Towers	100%	100%	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Hotel Tropicana	100%	100%	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Proyecto Urbania	100%	100%	100%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.
Proyecto Polanco	75%	75%	75%	Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito y celebración de actos jurídicos de los mismos.

g. ***Pasivos financieros y capital***

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de capital



Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por el Fideicomiso se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso.

Instrumentos compuestos

Los componentes de los títulos de préstamos convertibles emitidos por el Fideicomiso se clasifican por separado como pasivos financieros y capital, de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital. Una opción de conversión que se liquidará mediante el intercambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso es un instrumento de capital.

En la fecha de emisión, el valor razonable del componente de pasivo se estima utilizando la tasa de interés de mercado prevaleciente para un instrumento no convertible similar. Esta cantidad se registra como un pasivo sobre una base de costo amortizado utilizando el método de interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o en la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como capital se determina deduciendo el monto del componente del pasivo del valor razonable del instrumento compuesto en su totalidad. Esto se reconoce e incluye en el capital neto, neto de los efectos del impuesto sobre la renta, y no se vuelve a medir posteriormente. Además, la opción de conversión clasificada como capital permanecerá en el capital hasta que se ejerza la opción de conversión, en cuyo caso, el saldo reconocido en el capital se transferirá a prima de la acción. Cuando la opción de conversión no se ejerce en la fecha de vencimiento del título de préstamo convertible, el saldo reconocido en el capital se transferirá a utilidades retenidas. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida luego de la conversión o vencimiento de la opción de conversión.

Los costos de transacción relacionados con la emisión de los títulos de préstamos convertibles se asignan a los componentes de pasivo y capital en proporción a la asignación de los ingresos brutos. Los costos de transacción relacionados con el componente de capital se reconocen directamente en el capital. Los costos de transacción relacionados con el componente de pasivo se incluyen en el importe en libros del componente de pasivo y se amortizan durante la vida de las notas de préstamo convertibles utilizando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos contractuales de garantía financiera

Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor realice pagos específicos para reembolsar al titular por una pérdida en la que incurre debido a que un deudor específico no realiza los pagos cuando vencen de acuerdo con los términos de un instrumento de deuda.

Los pasivos del contrato de garantía financiera se miden inicialmente a sus valores razonables y, si no se designan a Valor razonable a través de otros resultados integrales y no surgen de una transferencia de un activo, se miden posteriormente al mayor de:

- El monto de la provisión para pérdidas determinada de acuerdo con la NIIF 9 (ver activos financieros más arriba); y



- La cantidad reconocida inicialmente menos, cuando corresponda, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos establecidas anteriormente.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida “pérdida / utilidad en el valor razonable de inversión en entidades promovidas” para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad 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 la Entidad 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, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada. Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

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

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

El efectivo restringido corresponde principalmente a los recursos depositados en la cuenta de reserva de servicio de la deuda, los cuales se mantienen conforme a lo establecido en los contratos de financiamiento aplicables. Dichos recursos están destinados exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones de pago del servicio de la deuda y su uso se encuentra limitado hasta en tanto no se cumplan las condiciones contractuales para su liberación. En consecuencia, estos importes no se encuentran disponibles para el uso general de la Entidad y se presentan por separado del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera.



i. ***Gastos***

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

j. ***Provisiones***

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

k. ***Impuestos a la utilidad***

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

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

l. ***Estado de flujos de efectivo***

El Fideicomiso 3518 presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

m. ***Ingresos por intereses***

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

4. Juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones

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

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

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

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

Clasificación de los instrumentos financieros como pasivos financieros o patrimonio



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

Entidad de inversión

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

Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

Valor razonable

Algunas IFRS requieren o permiten a las entidades medir o revelar el valor razonable de los activos, pasivos o de sus instrumentos de capital. Cuando el precio de un artículo idéntico no es observable, el Fideicomiso 3518 estima el valor razonable usando técnicas de valuación. En particular, el Fideicomiso 3518 medirá sus inversiones a su valor razonable, como se describe en la Nota 3. Además, a pesar de que no hay riesgo de incertidumbre en la estimación del ajuste a valor en libros, el Fideicomiso 3518 da a conocer el valor razonable de sus inversiones.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2025	2024	2023
Efectivo en bancos	\$ 5,521	\$ 28	\$ 20
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones en valores	236,823	1,724,087	746,006
Efectivo restringido	<u>10,827,128</u>	<u>104,491,891</u>	<u>48,140,106</u>
Total	<u>\$ 11,069,472</u>	<u>\$ 106,216,006</u>	<u>\$ 48,886,132</u>

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

6. Préstamos e intereses por cobrar a parte relacionada

El 31 de agosto de 2020, el Fideicomiso celebró un Contrato de Crédito con IPB Uno, S.A. de C.V., mediante el cual el Fideicomiso conviene en haber puesto y poner a disposición de IPB un crédito simple por un importe de \$ 120,000,000, el cual generará intereses ordinarios a una tasa anual del 19.6%, con vencimiento el 4 de julio de 2026, quedando como garante de pagos el Fideicomiso Irrevocable No. 172 denominado “el Salate”. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el saldo por cobrar es de \$22,151,375, \$42,412,862 y \$59,323,031, respectivamente. Bajo dicho contrato no existen obligaciones relevantes que el fideicomiso tenga que cumplir durante el término del contrato, más allá de cubrir los intereses y capital en los plazos y términos establecidos.



Las obligaciones de hacer y no hacer se refieren principalmente a temas de relativos a información a proporcionar, vigilar el cumplimiento con leyes y reglamentos y limitación en gravámenes durante el plazo del préstamo.

Los intereses ordinarios serán pagaderos conforme a los flujos que reciba el garante derivado de los anticipos y escrituras de transmisión del proyecto, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso Invex y los derechos fideicomisarios del Fideicomiso 3518. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el saldo por cobrar del préstamo es de \$120,000,000 y que generó un ingreso por intereses que ascendió a \$20,513,505, \$25,196,150 y \$26,522,932, respectivamente, el cual se incluye en los resultados de cada año.

7. Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados

El valor razonable de los activos financieros (costo en el caso de los activos aún en etapa de construcción) al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se integran de la siguiente manera:

	2025	2024	2023
Saldos al inicio del año	\$ 3,295,996,299	\$ 3,136,870,509	\$ 2,045,210,032
Cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros	(62,092,274)	148,439,444	1,091,569,963
Adiciones por nuevas inversiones	179,690,192	114,048,350	90,514
Desinversiones (1)	<u>(291,703,210)</u>	<u>(103,362,004)</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 3,121,891,007</u>	<u>\$ 3,295,996,299</u>	<u>\$ 3,136,870,509</u>

(1) Durante el ejercicio 2025 se llevaron a cabo desinversiones correspondientes a los siguientes proyectos de inversión, detallándose a continuación el origen y destino de los recursos obtenidos:

- Alameda Comercial Tizayuca, la desinversión ascendió a \$156,480,665, de los cuales \$154,509,000 correspondieron al Fideicomiso 3518 y \$1,971,665 a otros fondeos. Del total desinvertido, \$18,466,636 fueron destinados al pago de intereses, \$56,424,060 se aplicaron a la inversión en otros proyectos y el saldo restante de \$81,589,968 se registró en el rubro de cuentas por cobrar.
- Plaza del Sur registró una desinversión por \$230,526,213, integrada por \$137,357,371 correspondientes al Fideicomiso 3518 y \$93,168,842 a capital puente. De dichos recursos, \$118,944,641 fueron aplicados al pago de la deuda sindicada, \$39,362,091 se destinaron a la inversión en otros proyectos y el saldo restante de \$72,219,481 fue registrado en el rubro de cuentas por cobrar.

Todas las propiedades de inversión que posee el Fideicomiso a través de sus subsidiarias se conservan bajo los intereses de dominio absoluto. Los detalles de proyectos de inversión del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2025, 2024 y 2023, se muestran a continuación:

	Valor razonable / Costo 2025	Valor razonable / Costo 2024	Valor razonable / Costo 2023
Hotel Perla. La Paz (2)	\$ 427,023,888	\$ 333,892,724	\$ 299,535,382
Residencial Almar	-	31,791,114	102,952,086
Plaza del sur	-	79,786,186	73,780,375
Alameda Comercial Tizayuca	-	94,827,136	191,197,022
Parque Industrial Tepeji (1)	922,686,109	850,382,363	536,174,837
Lomas Verdes (1)	1,263,296,331	1,253,408,977	1,216,889,209
Hotel Tropicana (2)	309,050,172	281,959,330	242,347,983
Alameda Comercial Tecmán (1)	30,550,183	139,941,192	139,941,192
Proyecto Citi Tower (2)	95,385,217	95,385,217	95,385,217



	Valor razonable / Costo 2025	Valor razonable / Costo 2024	Valor razonable / Costo 2023
Proyecto Urbania	-	-	103,362,004
Proyecto Polanco (1)	23,379,379	87,146,457	88,504,152
Hotel de Negocios (2)	37,666,288	35,122,163	34,749,562
Operadora FC (2)	7,577,087	7,077,087	7,077,088
Proyecto 1917 Insurgentes (2)	<u>5,276,353</u>	<u>5,276,353</u>	<u>4,974,400</u>
	<u>\$ 3,121,891,007</u>	<u>\$ 3,295,996,299</u>	<u>\$ 3,136,870,509</u>

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

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros del AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes.

El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado el cual refleja precios de transacciones recientes de propiedades similares / enfoque de capitalización de utilidad neta, en el cual los ingresos de las propiedades arrendadas son valuados con base a la referencia de las rentas obtenidas por dichas propiedades en el pasado, así como por arrendamientos de propiedades similares en la zona, por lo tanto todas las inversiones están en la jerarquía de valor razonable, nivel 3. La tasa de capitalización utilizada es determinada con base en las tasas de rendimiento observadas por el valuador para propiedades similares en la localidad, ajustadas con base en el conocimiento del valuador sobre factores específicos de las propiedades. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación respecto de ejercicios anteriores.

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

Proyectos	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Hotel Perla La Paz	El enfoque de metodología es de costos, ya que el Hotel aún se encuentra cerrado por motivos de remodelación, por lo que aún no produce ingresos.	Al 4T2025, no existe ningún cambio por valor razonable ya que el Proyecto Hotel Perlase sigue valuando con la Metodología de Costos.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
Residencial Almar	Desinvertido	Al 31 de diciembre de 2025, realizo el último pago al CKD, por lo que termino satisfactoriamente.	Sin efectos
Alameda Comercial Tizayuca	Desinvertido	Al 31 de diciembre del 2025, el proyecto se desinvertió por MXN \$209 millones	Sin efectos
Proyecto terralago	El enfoque de metodología es de ingresos de acuerdo al número de preventas importantes y las proyecciones de ingresos obtenidas	Al 4T2025, el proyecto busca refinanciar su deuda a una con mejores condiciones. Asimismo, se vendieron 3 lotes a Grupo Ángeles por un monto total de MXN \$68 millones, los cuales ya fueron pagados en su totalidad.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa



Proyectos	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Plaza del sur	Desinvertido	El proyecto desinvertió Alameda Comercial La Paz en el 1T2025 por un monto de MXN \$157 millones, de los cuales se recibieron MXN \$76 millones y el remanente se pagará en los siguientes meses. Plaza del Sur fue desinvertida en el 3T2025 por un monto de MXN \$28 millones. El monto de la venta se recibió en el 4T2025	Sin efectos
Residencial San José	El enfoque de metodología es de ingresos ya que el inmueble cuenta con un avance comercial y económico	Al 4T2025, se mantuvo la metodología de valuación por Ingresos ya que el inmueble cuenta con un avance comercial y económico del 90%.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa
Parque industrial tepeji	En 2024 se actualizó el valor del avalúo, debido a los avances en urbanización de las naves y se concluyó con un enfoque de mercado.	El proyecto Parque Industrial Tepeji tuvo un avance en la urbanización de las naves A, B, C y D, se terminaron los trabajos de terracería en la plataforma de andenes, se continúan las obras de pavimento hidráulico para la construcción de accesos y se obtuvo un resolutivo de por 6,000 kvas adicionales por parte de CFE.	Un ligero aumento en la tasa de descuento utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa

8. Saldos con sociedades promovidas

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, las cuentas por cobrar y por pagar con sociedades promovidas se integran como sigue:

	2025	2024	2023
Cuentas por cobrar:			
Fideicomiso FortmCK18-08 Cine			
Apolo	\$ 529,703,260	\$ 413,207,332	\$ 202,390,212
Alameda Comercial Tecomán	151,405,555	155,678,819	159,222,702
Lomas Verdes	27,153,382	127,072,529	206,218,838
Proyecto Citi Tower	13,848,854	90,654,887	114,840,086
Hotel Perla. La Paz	-	4,542,226	7,226,977
Plaza del sur	-	96,795,842	108,479,748
Hotel Tropicana	-	3,332,020	13,060,442
Alameda Comercial Tizayuca	-	16,605,618	19,055,618
Residencial Almar	-	120,000,000	120,000,000
Total	<u>\$ 722,111,051</u>	<u>\$ 1,027,889,273</u>	<u>\$ 950,494,623</u>

Los saldos por cobrar a sociedades promovidas derivan de los financiamientos otorgados para la construcción y operación de los proyectos sobre los cuales el fideicomiso tiene inversión, dichos saldos no tienen vencimientos establecidos y se consideran recuperables.



	2025	2024	2023
Cuentas por pagar:			
Fideicomiso Fortemck20-21 Urbania	\$ 45,742,735	\$ 45,966,091	\$ -
Plaza Nuevo Polanco	45,460,447	45,460,447	-
Hotel Tropicana	41,638,312	28,973,998	-
Fortem Capital I, S.C.	21,110,305	7,061,000	2,600,000
FORTMCK 19-16 PERLA	1,957,774	11,985,188	-
Fideicomiso Fortmck18-08 Cine			
Apolo	550,000	12,269,175	81,218,319
Plaza AC La Paz Sur	-	4,000,000	5,900,000
Lomas Verdes	-	-	22,003,121
Total	<u>\$ 156,459,573</u>	<u>\$ 155,715,899</u>	<u>\$ 111,721,440</u>

9. Instrumentos financieros

a. Factores de los riesgos financieros

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso 3518 aprobadas por el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de crédito, mercado (tasa de interés) y el de liquidez.

b. Categorías de los instrumentos financieros

	2025	2024	2023
Activos financieros:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 11,069,472	\$ 106,216,006	\$ 48,886,132
Cuentas por cobrar	264,759,368	130,689	-
Cuentas por cobrar a sociedades promovidas	722,111,051	1,027,889,273	950,494,623
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados	<u>3,121,891,007</u>	<u>3,295,996,299</u>	<u>3,136,870,509</u>
Total de activos	<u>\$ 4,119,830,898</u>	<u>\$ 4,430,232,267</u>	<u>\$ 4,136,251,264</u>
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar	\$ 26,963,245	\$ 8,607,344	\$ 4,221,304
Cuentas por pagar a sociedades promovidas	168,847,332	155,715,899	111,721,440
Préstamos bancarios	<u>852,964,536</u>	<u>981,862,807</u>	<u>766,061,320</u>
Total de pasivos	<u>\$ 1,048,775,113</u>	<u>\$ 1,146,186,050</u>	<u>\$ 882,004,064</u>

c. Administración del riesgo de liquidez

Tras la disolución del Fideicomiso 3518, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso 3518, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso 3518.



El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de posición financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso 3518 está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores, cuyos vencimientos son en plazos menores a 3 meses, y administración de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso 3518 requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

d. ***Administración del riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso 3518. El Fideicomiso 3518 ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

e. ***Administración del riesgo de tasas de interés***

La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que el Fideicomiso 3518 obtiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. Este riesgo es manejado por el Fideicomiso 3518 manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable, y por el uso de contratos swap de tasa de interés y contratos forward de tasa de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

El Fideicomiso 3518 está expuesto a la tasa de interés TIIE. La exposición surge de activos y pasivos financieros derivados y no derivados (por ejemplo, letras de cambio deuda y arrendamientos).

f. ***Valor razonable de los instrumentos financieros***

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de posición financiera.

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

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

10. Créditos Bancarios

	2025	2024	2023
Crédito sindicado con el Banco Actinver, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver con vencimiento en mayo de 2028; que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE más 9.177 puntos	\$ 266,426,615	\$ 324,222,592	\$ 221,457,772



	2025	2024	2023
Crédito sindicado con el Banco Ve por Más, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Ve por Más con vencimiento en mayo de 2028; que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE más 9.177 puntos	202,711,736	226,946,540	155,020,439
Crédito simple con Actinver, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver con vencimiento en octubre de 2026 que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE más 4.00 puntos	184,040,000	-	-
Crédito sindicado con el Banco Sabadell, S.A., Institución de banca múltiple con vencimiento en mayo de 2028; que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE más 9.177 puntos	122,826,185	129,693,675	88,583,109
Crédito simple con Actinver, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver con vencimiento en octubre de 2026 que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE más 4.00 puntos	76,960,000	-	-
Crédito simple con Actinver, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver con vencimiento en octubre de 2025 que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE más 3.05 puntos	-	204,800,000	204,800,000
Crédito sindicado con el Banco Actinver, S.A., Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver con vencimiento en mayo de 2028; que devenga intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE más 9.177 puntos	-	96,200,000	96,200,000
Total de préstamos bancarios	<u>852,964,536</u>	<u>981,862,807</u>	<u>766,061,320</u>
Porción corriente	<u>\$ 261,000,000</u>	<u>\$ 204,800,000</u>	<u>\$ 204,800,000</u>
Porción no corriente	<u>\$ 591,964,536</u>	<u>\$ 777,062,807</u>	<u>\$ 561,261,320</u>

Cambios en los pasivos que surgen de actividades de financiamiento:

Concepto	Al 1 de enero de 2025	Flujos de efectivo	Intereses devengados	Intereses pagados	Al 31 de diciembre de 2025
Préstamos bancarios	<u>\$ 981,862,807</u>	<u>\$ (122,836,574)</u>	<u>\$ 128,884,663</u>	<u>\$ (134,946,360)</u>	<u>\$ 852,964,536</u>
Total de pasivos por actividades de financiamiento	<u>\$ 981,862,807</u>	<u>\$ (122,836,574)</u>	<u>\$ 128,884,663</u>	<u>\$ (134,946,360)</u>	<u>\$ 852,964,536</u>



Concepto	Al 1 de enero de 2024	Flujos de efectivo	Intereses devengados	Intereses pagados	Al 31 de diciembre de 2024
Préstamos bancarios	\$ 766,061,320	\$ 208,349,087	\$ 123,934,430	\$ (116,482,030)	\$ 981,862,807
Total de pasivos por actividades de financiamiento	<u>\$ 766,061,320</u>	<u>\$ 208,349,087</u>	<u>\$ 123,934,430</u>	<u>\$ (116,482,030)</u>	<u>\$ 981,862,807</u>

Concepto	Al 1 de enero de 2023	Flujos de efectivo	Intereses devengados	Intereses pagados	Al 31 de diciembre de 2023
Préstamos bancarios	\$ 933,885,460	\$ (167,824,140)	\$ 131,415,455	\$ (131,415,455)	\$ 766,061,320
Total de pasivos por actividades de financiamiento	<u>\$ 933,885,460</u>	<u>\$ (167,824,140)</u>	<u>\$ 131,415,455</u>	<u>\$ (131,415,455)</u>	<u>\$ 766,061,320</u>

El crédito incluye ciertas cláusulas restrictivas entre las que se encuentran la prohibición de fusionarse o escindirse sin previa autorización de las instituciones acreedoras, modificar su tenencia accionaria y estatutos sociales sin expreso consentimiento de las mismas, obtenerse de declarar o pagar distribuciones de dividendos a sus fideicomisarios, tenedores y/o accionistas mientras uno o varios proyectos se encuentren en el periodo de gracia, no otorgar cualquier clase de préstamo o crédito con o sin garantía. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, estas restricciones fueron cumplidas.

11. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el patrimonio se integra como sigue:

- El 8 de octubre de 2018 se llevó a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles bajo la clave de pizarra "FORTMCK 18" por un monto máximo de \$2,080,000,000 a través de la emisión de Certificados Bursátiles. El 10 de octubre de 2018, se llevó a cabo la emisión inicial por un importe de \$416,000,000 mediante la emisión de 4,160,000 títulos con valor nominal de \$100 pesos por cada Certificado.
- El 12 de agosto de 2019 se llevó a cabo la primera emisión adicional por un monto de \$349,999,802 mediante la emisión de 6,999,996 Certificados Bursátiles.
- El 17 de diciembre de 2019 se celebra un convenio modificatorio del contrato de Fideicomiso para entre otras cosas, ampliar el monto máximo de la emisión en \$1,700,000,000, y el 23 de diciembre de 2019 se realizó una primera ampliación por \$222,827,679 más una prima de \$199,932,429, mediante la emisión de 3,246,324 Certificados Bursátiles.
- El 28 de mayo de 2020 se llevó a cabo la segunda emisión adicional por un monto de \$269,999,748 mediante la emisión de 10,799,990 Certificados Bursátiles.
- El 28 de enero de 2021, se llevó a cabo la tercera emisión adicional por un monto de \$529,999,876 mediante la emisión de 42,399,990 Certificados Bursátiles.
- El 14 de junio de 2021, se llevó a cabo la cuarta emisión adicional por un monto de \$379,999,950 mediante la emisión de 60,799,992 Certificados Bursátiles.
- El 15 de diciembre de 2021, se llevó a cabo la quinta emisión adicional por un monto de \$349,999,971 mediante la emisión de 111,999,991 Certificados Bursátiles.
- El 5 de abril de 2022, se llevó a cabo la sexta emisión adicional por un monto de \$166,240,445 mediante la emisión de 106,393,894 Certificados Bursátiles.



12. Gastos por naturaleza

	2025	2024	2023
Gastos de administración y otros:			
Comisiones por administración y gerencia de proyecto	\$ 49,929,739	\$ 35,630,612	\$ 43,518,736
Honorarios personas morales	4,915,536	5,109,900	10,039,769
Cuotas y suscripciones	568,631	-	-
Amortización de seguros	223,965	179,027	602,733
Honorarios personas físicas	152,306	124,614	152,306
Otros	1,080	88,559	143,719
	<u>\$ 55,791,257</u>	<u>\$ 41,132,712</u>	<u>\$ 54,457,263</u>

13. Impuestos a la utilidad

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso 3518 es considerado un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales conforme al artículo 13 de la LISR, en virtud del tipo de actividades realizadas a través del Fideicomiso FID-3518, por lo que el Fideicomiso FID-3518 es considerado como un fideicomiso no empresarial para efectos fiscales. En ese caso, el Fideicomiso FID-3518 no tributará conforme al artículo 13 de la LISR y los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos por los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso FID-3518, tal como si éstos se percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso FID-3518 no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores, y estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de dichos ingresos, excepto cuando Ley aplicable en materia fiscal imponga la carga de retener y enterar el ISR a una persona distinta (tales como el Fiduciario y los intermediarios financieros).

De acuerdo con lo anterior, al no realizarse actividades empresariales a través de Fideicomiso FID-3518 emisor este puede ser considerado como transparente para efectos fiscales por lo que los ingresos derivados de las inversiones que realice se considerarán como atribuibles de manera directa a los fideicomisarios del Fideicomiso FID-3518 y estos, deberán de dar el tratamiento fiscal, aplicable de acuerdo con el régimen fiscal que a cada uno de ellos le corresponda. En este sentido las actividades del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles no se realizarán a través del Fideicomiso FID-3518 emisor, si no por los vehículos de inversión.

Con base en lo anterior, al no realizarse actividades gravadas para efectos de IVA a través del Fideicomiso 3518 emisor, no podrán acreditar el IVA de las erogaciones que este realice por motivo de la oferta pública o de su operación.

14. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros y las notas a los mismos fueron autorizados para su emisión y publicación el 29 de abril de 2026, por Ignacio Garcia de Quevedo Gomez Gallardo - Director de Administración y Finanzas del Fideicomiso No. 3518 y los mismos fueron presentados y aprobados por el Comité Técnico, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable
No. 3518 (Banco Actinver,
S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División
Fiduciaria)**

NIA 265 "Comunicación de las deficiencias en el control interno a los responsables de gobierno y a la dirección de la Entidad" y en cumplimiento con el artículo 15 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.



29 de abril de 2026

Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del **Fideicomiso Irrevocable No. 3518** (la "Entidad") por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, estamos emitiendo este comunicado de observaciones en los términos que establece la NIA 265 "Comunicación de las deficiencias en el control interno a los responsables del gobierno y a la dirección de la entidad" y en cumplimiento con el artículo 15 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones").

Los asuntos tratados aquí fueron considerados durante nuestra auditoría y no modifican nuestra opinión de auditoría fechada el 29 de abril de 2026 sobre dichos estados financieros. En ese sentido informamos a ustedes:

1. El propósito de la auditoría fue que el Auditor Externo Independiente que suscribe expresara una opinión sobre los estados financieros;
2. La auditoría tuvo en cuenta el control interno relevante para la preparación de los estados financieros con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno;
3. Las cuestiones sobre las que informamos se limitan a las deficiencias que hemos identificado durante la realización de la auditoría y sobre las que hemos llegado a la conclusión de que tienen importancia suficiente para merecer ser comunicadas a los responsables del gobierno de la entidad.

Conforme a la NIA 265 mencionada, el objetivo del auditor es comunicar adecuadamente a los responsables del gobierno de la entidad y a la dirección las deficiencias en el control interno identificadas durante la realización de la auditoría.

En el Apéndice A incluimos definiciones de términos incluidos en la NIA 265 mencionada.

Como resultado de nuestros procedimientos, hemos identificado e incluido en el Apéndice B las deficiencias significativas relativas a las observaciones correspondientes a nuestra evaluación del control interno, la ejecución de procedimientos sustantivos, y la evaluación de otros asuntos.

Asimismo, hemos incluido en el Apéndice C, otras deficiencias en el control interno que hemos identificado.

Este informe es únicamente para la información y uso de la Administración del **Fideicomiso Irrevocable No. 3518**, del Comité de Auditoría, del Consejo de Administración, y de otros dentro de la organización y no pretende ser y no debe ser utilizado por ninguna otra parte distinta a las especificadas.



Las respuestas de la Administración a las observaciones no forman parte de nuestra auditoría por lo que no tomamos responsabilidad sobre ellas.

No hemos realizado ningún procedimiento de auditoría después de la fecha de nuestro reporte sobre los estados financieros por lo que, este reporte está basado en nuestro conocimiento a esa fecha y debe ser leído con esa consideración

Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o ampliación sobre el contenido de este informe.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Luis Eduardo Segovia Espinosa

* * * * *



ASUNTOS RELACIONADOS CON EL CONTROL INTERNO SOBRE EL REPORTE FINANCIERO

SECCIÓN I- DEFINICIONES

Los siguientes términos tienen el significado que se indica:

- a. Deficiencia en el control interno. Existe una deficiencia en el control interno cuando:
 - i. Un control está diseñado, se implementa u opera de forma que no sirve para prevenir, o detectar y corregir incorrecciones en los estados financieros oportunamente; o
 - ii. No existe un control necesario para prevenir, o detectar y corregir, oportunamente, incorrecciones en los estados financieros.
- b. Deficiencia significativa en el control interno: deficiencia o conjunto de deficiencias en el control interno que, según el juicio profesional del auditor, tiene la importancia suficiente para merecer la atención de los responsables del gobierno de la entidad.



(Cifras en miles de pesos (\$) o miles de dólares (US \$))

(Cifras en miles de pesos (\$) o miles de dólares (US \$))

Subsidiaria o Componente	Cuenta	Asunto	Deficiencia	Conclusión al cierre
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(Cifras en miles de pesos (\$) o miles de dólares (US \$))

(Cifras en miles de pesos (\$) o miles de dólares (US \$))

(Cifras en miles de pesos (\$) o miles de dólares (US \$))

(Cifras en miles de pesos (\$) o miles de dólares (US \$))

Subsidiaria o Componente	Cuenta	Asunto	Deficiencia	Conclusión al cierre
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Apéndice C:

Asuntos relacionados con el control interno

Otras deficiencias de control			
Subsidiaria o Componente	Aseveración	Deficiencia	Riesgo
N/A	N/A	N/A	N/A

**Fideicomiso Irrevocable
No. 3518 (Banco Actinver,
S. A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero
Actinver, División Fiduciaria)**

Comunicado al Comité Técnico en cumplimiento del Artículo 35 a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa al 31 de diciembre de 2025



Al Comité de Auditoría del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

En cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, presentamos al Comité de Técnico de **Fideicomiso Irrevocable No. 3518**, este comunicado por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente,



C.P.C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
29 de abril de 2026



Comunicado al Comité de Técnico en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025

Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Comunicado al Comité Técnico en cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

I. Profesionales participantes en la auditoría:

En el Anexo I listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditores externos, incluyendo especialistas.

II. Sistema de gestión de la calidad en auditoría:

1. Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (el "Despacho") tiene implementado un sistema de gestión de calidad para cumplir con todos los requerimientos de la Norma Internacional de Gestión de la Calidad, la cual es aplicable a las Firmas de Contadores Públicos que Desempeñan Auditorías y Revisiones de Información Financiera, Trabajos Para Atestiguar y Otros Servicios Relacionados (la "Norma") cuyos periodos iniciaron el o después del 15 de diciembre de 2022. El Despacho tiene implementados los controles correspondientes a los siguientes componentes de nuestro sistema de gestión de calidad:
 - a. El proceso de evaluación de riesgos de la firma
 - b. Gobierno corporativo y liderazgo
 - c. Requerimientos de ética aplicables
 - d. Aceptación y continuidad de las relaciones con clientes y de compromisos específicos
 - e. Realización del compromiso
 - f. Recursos
 - g. Información y comunicación
 - h. El proceso de monitoreo y remediación

Conforme a los procesos sobre el componente de monitoreo y remediación establecidos en el inciso h, en cumplimiento también de la Norma, la implementación de los elementos del sistema de gestión de la calidad mencionados es evaluada anualmente conforme al proceso de revisión formal establecido por la Firma Global Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") de la cual el Despacho es afiliado a una Firma Miembro.

2. Por lo que se refiere al componente c. antes mencionado de nuestro sistema de gestión de calidad relativo al cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables, a continuación mencionamos las respuestas a los riesgos identificados cubiertos por nuestro sistema que son requeridos para que el Despacho, los socios y el personal cumplan con los requisitos éticos relevantes:

Las políticas y procedimientos permiten al Despacho:

- a) Comunicar los requisitos de independencia al personal y, en su caso, a otros que estén sujetos a los mismos.



- b) Identificar y evaluar las circunstancias y relaciones profesionales que creen amenazas a la independencia y, emprender la acción apropiada para eliminar dichas amenazas o reducirlas a un nivel aceptable al aplicar salvaguardas o, si se considera apropiado, para retirarse de la auditoría.

Las políticas y procedimientos incluyen requisitos para que:

- a) El personal notifique de inmediato al Despacho las posibles faltas de cumplimiento a dichas políticas y procedimientos de las que tenga conocimiento.
- b) El Despacho comunique oportunamente las faltas de cumplimiento a estas políticas y procedimientos, identificadas a:
 - i. El socio responsable de la auditoría, quien, junto con el Despacho, tiene la responsabilidad de atender y resolver esta falta de cumplimiento.
 - ii. Otro personal relevante del Despacho y, en su caso de las Firmas Miembro de DTTL, y a quienes sean responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia y necesiten emprender alguna acción apropiada al respecto.
- c) Exista una oportuna comunicación al Despacho, por parte del socio responsable de la auditoría y las personas a que se refiere el inciso b. ii. anterior, de las acciones emprendidas para resolver el asunto, de tal forma que el Despacho, pueda determinar si debe emprender alguna acción adicional.
- d) Anualmente, el Despacho obtiene la confirmación por escrito del cumplimiento de las políticas y procedimientos de independencia de todos los socios y del personal, a quienes los requerimientos de ética relevantes u otras disposiciones normativas y regulatorias les requiere ser independientes.

Adicionalmente, nuestras políticas y procedimientos implementados para prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia, así como para garantizar la calidad de la auditoría externa se mencionan a continuación:

- a) Los socios responsables de la auditoría deben proporcionar al Despacho, información relevante sobre las auditorías a los clientes, incluyendo el alcance de los servicios, para facilitar la evaluación del impacto global, si lo hay, sobre los requisitos de independencia.
- b) El personal debe notificar oportunamente al Despacho sobre circunstancias y relaciones profesionales que signifiquen una amenaza a la independencia, de tal forma que pueda emprenderse la acción apropiada.
- c) La recopilación y comunicación de información relevante al personal apropiado, de tal forma que:
 - i. El Despacho y el personal puedan fácilmente determinar si satisfacen los requisitos de independencia.
 - ii. El Despacho pueda mantener y actualizar los registros de independencia.
 - iii. El Despacho pueda emprender la acción apropiada respecto a las amenazas a la independencia identificadas.



El Despacho tiene implementados procesos para evitar incidentes de independencia como sigue:

- a) Un registro a nivel del Despacho y de la Firma Global DTTL de todos los clientes de auditoría, que es consultado cada vez que se solicita al Despacho un servicio.
- b) Procesos de aseguramiento al procesar propuestas de servicios, de tal forma que antes de la presentación de la propuesta se verifica si el servicio solicitado no genera amenazas o problemas de independencia.
- c) Existe un registro formal para el monitoreo de las inversiones de socios y gerentes, de tal forma que no inviertan en entidades restringidas.

III. El nivel cuantitativo de la materialidad y error tolerable aplicados

Materialidad determinada en la auditoría **\$ 44,175,000**

Importancia relativa para la ejecución del trabajo **\$ 35,340,000**

La materialidad se estableció tomando como referencia **"Total de activos"**, por ser un elemento importante considerando las necesidades de información del público interesado en la información financiera de la Emisora.

IV. Descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.

- a) **Los procesos significativos de la Entidad o Emisora que el Auditor Externo Independiente haya evaluado, y su relación con el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos revisado, incluyendo las cuentas de orden**

Ciclo de Negocios	Rubros de los estados financieros que afecta.
Información financiera	Todas las cuentas significativas del estado de posición financiera, el estado de resultados y el estado de flujos de efectivo
Inversión en propiedades de inversión	Inversión en entidades promovidas, principalmente centros comerciales y desarrollos

- b) **Los riesgos de incorrección material, según dicho término se define en las NIA, identificados, asociados al rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, así como los controles relacionados con ellos, respecto de los que el Auditor Externo Independiente haya tenido conocimiento, durante el desarrollo de la auditoría.**

Conforme a las NIA, y a nuestro modelo de auditoría los riesgos se clasifican en significativos, altos, bajos.

Los riesgos significativos a juicio del auditor requieren una consideración especial en la auditoría.

En el Anexo II se muestran los riesgos de incorrección material identificados por cada afirmación (aseveración) de los tipos de transacciones, saldos de cuentas e información a revelar, y la descripción de los controles relevantes identificados.



- c) Las pruebas de controles realizadas por el Auditor Externo Independiente, asociadas a los riesgos de incorrección material identificados, así como la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras y los resultados obtenidos.

Ver Anexo II. Columna marcada con c) por lo que se refiere a los procedimientos de diseño e implementación de los controles y eficacia operativa de los controles.

Las siguientes tablas describen la metodología utilizada para determinar el tamaño de las muestras.

Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material menores/bajos y mayores/altos-

		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	10	15	25	35
Manual	Diario	7	10	15	20
Manual	Semanal	5	5	5	8
Manual	Mensual	2	2	2	3
Manual	Trimestral	2	2	2	2
Manual	Anual	1	1	1	1
Controles Automatizados		Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2, tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A una guía adicional.			



		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)		Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control de la Figura 23001.2, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.			
La tabla asume cero desviaciones.					

Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material significativos-

Naturaleza del Control		Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control	
	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	45	60*
Manual	Diario	25	40*
Manual	Semanal	8	10
Manual	Mensual	3	4
Manual	Trimestral	2	2
Manual	Anual	1	1



Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control	
		No Alto	Alto
Controles Automatizados	Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2 , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2 , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional.		
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)	Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto) de la Figura 23001.1 , es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.		
La tabla asume cero desviaciones.			
*En el caso que identifiquemos un control que opera muchas veces al día o diariamente y cubre un riesgo significativo para el cual el riesgo asociado con el control es evaluado como alto, considerar si este es el control más apropiado para cubrir el riesgo.			



Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles cuando planeamos una desviación en un control que ocurre "muchas veces al día"

		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto		Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	25	35	40	60	70	95
La tabla asume que se ha planeado una desviación en un control que ocurre muchas veces al día. Cuando el control se ejecuta menos que muchas veces al día, es probable que no sea apropiado planear desviaciones.							

Los resultados de las pruebas de eficacia operativa, basados en los tamaños de muestra aplicables se mencionan en el siguiente inciso.

- d) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la eficacia operativa de los controles internos relevantes y su efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos, según dicho término se define es las NIA, aplicados a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden.**

Ver Anexo II.

En aquellos casos donde el control no fue efectivo se incrementó el alcance de nuestros procedimientos sustantivos.

En aquellos casos donde la eficacia operativa del control no fue probado conforme a nuestra estrategia de auditoría, la seguridad de auditoría fue obtenida mediante procedimientos sustantivos.

A continuación, mostramos nuestras tablas de tamaño de muestra y como se puede observar, los rubros en donde no obtenemos seguridad por eficacia operativa de los controles, las muestras son mayores que cuando obtenemos seguridad de la eficacia operativa de los controles.

Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Menores y Mayores

Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	No Confiar en Controles		Confiar en Controles	
	Riesgo Bajo	Riesgo Alto	Riesgo Bajo	Riesgo Alto
1x	1	2	1	1
2x	2	3	1	1
3x	2	5	1	2
4x	3	6	1	2
5x	3	8	1	3
6x	4	9	2	3
7x	5	11	2	4
8x	5	12	2	4
9x	6	14	2	5
10x	6	15	2	5



Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	No Confiar en Controles		Confiar en Controles	
	Riesgo Bajo	Riesgo Alto	Riesgo Bajo	Riesgo Alto
15x	9	23	3	8
20x	12	30	4	10
25x	15	38	5	13
30x	18	45	6	15
40x	24	60	8	20
50x	30	75	10	25
100x (*)	60	150	20	50
Mayor que 100x	(*)	(*)	(*)	(*)

Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla.

Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado.

(*) Ver el [párrafo 32A](#) para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.

Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Significativos

Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	Riesgo Significativo(!)	
	No Confiar en Controles	Confiar en Controles
1x	4	2
2x	6	2
3x	10	4
4x	12	4
5x	16	6
6x	18	6
7x	22	8
8x	24	8
9x	28	10
10x	30	10
15x	46	16
20x	60	20
25x	76	26
30x	90	30
40x	120	40
50x	150	50
100x (*)	300	100
Mayor que 100x	(*)	(*)

Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla.

Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado.

(!) Para las poblaciones que tienen un riesgo significativo, se requiere que realicemos los procedimientos sustantivos que específicamente den respuesta a ese riesgo ([párrafo 41](#) de la Sección 13300). Estos procedimientos sustantivos que específicamente dan respuesta suelen implicar la selección no representativa.

(*) Ver el [párrafo 32A](#) para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.



- e) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que haya sido objeto de su revisión indicando el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos asociado, incluyendo las cuentas de orden.**

Ver Anexo III

- f) **Los procedimientos sustantivos, según dicho término se define en las NIA, realizados por el Auditor Externo Independiente a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, que a su juicio considere significativos y que contenga la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras, el alcance o porcentaje de revisión y los resultados obtenidos de dichos procedimientos.**

Ver Anexo II. únicamente considerar los procedimientos sustantivos.

Ver las tablas del tamaño de muestra para muestreo de auditoría en el inciso d) anterior.

- g) **Los procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de cierre de los Estados Financieros Básicos de la Entidad o Emisora.**

- 1) Comprobamos la corrección de los asientos del libro diario registrados en el libro mayor, así como de otros ajustes realizados para la preparación de los estados financieros básicos. Esto lo realizamos mediante:
 - a. La selección de asientos del libro diario y otros ajustes realizados al cierre del periodo; y
 - b. Comprobamos los asientos del libro diario y otros ajustes realizados durante todo el periodo.
- 2) Revisamos las estimaciones contables en busca de sesgos y evaluar si las circunstancias que han dado lugar al sesgo, si lo hubiera, representan un riesgo de incorrección material. Para estos efectos:
 - a. Evaluamos si los juicios formulados y las decisiones tomadas por la dirección al realizar las estimaciones contables incluidas en los estados financieros básicos fueron razonables y soportadas.
 - b. Llevamos a cabo una revisión retrospectiva de los juicios y de las hipótesis de la dirección relacionados con estimaciones contables significativas reflejadas en los estados financieros básicos del periodo anterior. Las estimaciones por las que hicimos la revisión retrospectiva fueron la de valor razonable.
- 3) Revisamos los asientos contables con características especiales de interés para la auditoría.

V. Descripción de las transformaciones, fusiones, escisiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales durante el periodo auditado, así como, en su caso, las políticas contables adoptadas para su reconocimiento.

Como resultado de nuestros procedimientos de auditoría no identificamos transformaciones, fusiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provengan de circunstancias inusuales durante el periodo auditado.

VI. En relación con los Estados Financieros Básicos, un listado de las subsidiarias y los porcentajes de participación y, en su caso, los criterios de exclusión aplicados por las Entidades o Emisoras a las entidades no consolidadas, indicando si dichos criterios se apegan a las normas contables aplicables.

Los estados financieros incluyen los estados financieros de la Emisora al 31 de diciembre 2025, los cuales incluyen el valor razonable de la inversión en promovidas.



VII. Explicación de si se recibió la información o documentación indispensables para el desarrollo de la auditoría externa que fueron solicitadas al personal de las Entidades o Emisoras, y si fueron proporcionadas con oportunidad.

Informamos a este Comité que la administración de la Emisora nos proporcionó toda la información solicitada en tiempo y forma.

VIII. Las dificultades significativas que se hayan suscitado en la ejecución de la auditoría y, en su caso, cualquier negativa para que el Auditor Externo Independiente emita un Informe de Auditoría Externa con una opinión modificada, según dicho término se define en las NIA.

No se presentó ninguna dificultad significativa.

IX. Aquellos asuntos que a juicio del Auditor Externo Independiente sean relevantes para la auditoría externa basándose para su determinación en la NIA 701 "Comunicación de los asuntos clave en el reporte de la auditoría".

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. La cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Valuación de la inversión en acciones de proyectos a valor razonable

El Fideicomiso fue constituido para dedicarse a la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios por su cuenta, esta actividad cumple con la definición de "Entidad de Inversión" conforme la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable.

Por lo anterior existe el riesgo de que los cambios en el valor razonable de los activos financieros no se reconozcan correctamente en los estados financieros del fideicomiso, y que su valor asignado no represente el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes independientes en el mercado a la fecha de valuación.

Nuestra revisión incluyó procedimientos de auditoría relacionados con la lectura y entendimiento de los avalúos proporcionados por la administración del fideicomiso y realizamos lo siguiente:

- a. Revisamos que la asignación de precios fuera realizada por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y verificamos que dichos valuadores contaran con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes
- b. Hemos analizado una muestra aleatoria de los activos financieros y probamos la información contenida en la valuación de dichas propiedades; como sigue: a) en el caso de aquellos activos financieros valuados bajo la metodología de flujos descontados y de múltiplos de empresas comparables y transacciones precedentes, b) en el caso de aquellos activos financieros en desarrollo se dejaron al costo invertido, para ambos casos se obtuvo el reporte de valuación de los Valuadores Independientes y se realizó lo siguiente:



- c. Nuestros especialistas en valuaciones de valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de las tasas de descuento y metodologías utilizadas en la preparación de los modelos de valuación, se verificaron los insumos utilizados en la determinación del avalúo independiente verificamos la razonabilidad de los supuestos empleados para preparar las proyecciones, se re computaron los cálculos realizados por el valuador independiente y se retó la tasa de descuento utilizada, así como se indagó la independencia del Valuador Independiente.

X. Las principales observaciones realizadas en el ejercicio social inmediato anterior al auditado, indicando si las deficiencias en cuestión han sido o no resueltas por la Entidad o Emisora de que se trate.

NA

XI. Las deficiencias significativas del control interno identificadas.

NA

XII. La naturaleza y el monto de los ajustes de auditoría propuestos por el Auditor Externo Independiente, sin perjuicio de que se incorporen o no a los Estados Financieros Básicos dictaminados.

No existen ajustes no reconocidos que rebasen nuestro límite de umbral de errores claramente triviales.

XIII. La descripción de la naturaleza, la frecuencia y el alcance de las comunicaciones con el Comité de Auditoría, la dirección general o equivalente y el Consejo u órgano equivalente, indicando las fechas de las reuniones, así como los acuerdos y conclusiones relevantes obtenidos.

Fecha	Involucrados	Administración de la entidad
21 de abril de 2026	Comité Técnico, F-3518 y Deloitte	Explicación general de la CUAE, así como entrega de presentación con impactos y temas importantes a cumplir. Cartas contrato, manifestaciones, planeación, etc.

* * * * *



Anexo I

A continuación, listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditoría externa, incluyendo especialistas.

Nombre del profesional	Puesto en la auditoría	Entidad en la que trabaja
Luis Eduardo Segovia Espinosa	Socio de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Amairani Ramírez	Gerente de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Luis Fernando Garcia	Encargado de auditoria	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Jhonatan Torres	Revisor de control de calidad	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Juan Carlos Quero	Socio de Financial Accounting and Valuation	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Adi Gabriela Hernandez	Gerente de Financial Accounting and Valuation	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.



Anexo III

A continuación, listamos la conclusión sobre la evaluación y congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que fueron objeto de la revisión.

Rubro o concepto	Descripción de la IPE
Contabilidad	Sistema contable dentro del cual se genera información financiera. No fue sujeto a revisión de sistemas ya que el uso del mismo es bajo y no tiene interfases complicadas.



Risk		Risk		Account/Area		Assessment of Inherent Risk		Control		Risk Associated with a Control			
Risk ID (a)	Risk Description (b)	Risk Nature (c)	Risk Type (d)	Account/Area (e)	Assertions/Type (f)	Assessment of Inherent Risk (g)	Planned control reliance (h)	Control ID (i)	Control Name (j)	Control Summary (k)	Control Nature (l)	Control Type (m)	Risk Associated with a Control (RAWC) (n)
PRCOM005 - BS-Propiedades de inversión medidas al v	Las altas de Propiedades de inversión: (1) no existen, (2) se registran cuando la entidad no tiene los derechos ni las obligaciones, (3) no se registran en la cuenta apropiada.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	PROPIEDADES DE INVERSION (All Components)	Derechos y obligaciones (B);Clasificación (B)	Alto	No						
PRCOR001 - BS-Deuda	Deuda no existe y/o la entidad no tiene los derechos ni las obligaciones.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	Porción corriente de los préstamos bancarios (All Components)	Derechos y obligaciones (B);Existencia (B)	Alto	No						
PRCOR001 - BS-Deuda	Deuda no existe y/o la entidad no tiene los derechos ni las obligaciones.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	Préstamos bancarios (All Components)	Derechos y obligaciones (B);Existencia (B)	Alto	No						
PRCOR0010 - COT-Gastos de administración	Gastos Operativos no se registra en la cuenta apropiada.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	GASTOS DE ADMINISTRACION (All Components)	Clasificación (T)	Bajo	No						
PRCOR002 - BS-Cuentas por pagar	Cuentas por Pagar no existe.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	PROVEEDORES (All Components)	Existencia (B)	Bajo	No						
PRCOR002 - BS-Deudores diversos	Cuentas por cobrar no existe.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	DEUDORES DIVERSOS (All Components)	Existencia (B)	Bajo	No						
PRCOR002 - BS-Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Efectivo y Equivalentes de Efectivo no existe.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	INVERSIONES (All Components)	Existencia (B)	Bajo	No						
PRCOR002 - BS-Impuestos a favor	Impuesto Sobre la Renta por Cobrar/Pagar no existe.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	IMPUESTOS POR RECUPERAR (All Components)	Existencia (B)	Bajo	No						
PRCOR002 - BS-Propiedades de inversión medidas al v	Propiedades de inversión no existe.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	PROPIEDADES DE INVERSION (All Components)	Existencia (B)	Alto	No						
PRCOR003 - BS-Cuentas por pagar	La entidad no tiene los derechos u obligaciones de Cuentas por Pagar.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	PROVEEDORES (All Components)	Derechos y obligaciones (B)	Bajo	No						
PRCOR003 - BS-Deudores diversos	La entidad no tiene los derechos u obligaciones de Cuentas por cobrar.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	DEUDORES DIVERSOS (All Components)	Derechos y obligaciones (B)	Bajo	No						
PRCOR003 - BS-Efectivo y Equivalentes de Efectivo	La entidad no tiene los derechos u obligaciones de Efectivo y Equivalentes de Efectivo.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	INVERSIONES (All Components)	Derechos y obligaciones (B)	Bajo	No						
PRCOR003 - BS-Impuestos a favor	La entidad no tiene los derechos u obligaciones de Impuesto Sobre la Renta por Cobrar/Pagar.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	IMPUESTOS POR RECUPERAR (All Components)	Derechos y obligaciones (B)	Bajo	No						
PRCOR003 - BS-Propiedades de inversión medidas al v	La entidad no tiene los derechos u obligaciones de Propiedades de inversión.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	PROPIEDADES DE INVERSION (All Components)	Derechos y obligaciones (B)	Alto	No						
PRCOR004 - BS-Cuentas por pagar	Cuentas por Pagar se registra por la cantidad incorrecta.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	PROVEEDORES (All Components)	Valoración y asignación (B)	Bajo	No						
PRCOR004 - BS-Deuda	Deuda se registra por la cantidad incorrecta.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	Porción corriente de los préstamos bancarios (All Components)	Valoración y asignación (B)	Alto	No						
PRCOR004 - BS-Deuda	Deuda se registra por la cantidad incorrecta.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	Préstamos bancarios (All Components)	Valoración y asignación (B)	Alto	No						
PRCOR004 - BS-Deudores diversos	Cuentas por cobrar se registra por la cantidad incorrecta.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	DEUDORES DIVERSOS (All Components)	Valoración y asignación (B)	Bajo	No						
PRCOR004 - BS-Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Efectivo y Equivalentes de Efectivo se registra por la cantidad incorrecta.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	INVERSIONES (All Components)	Valoración y asignación (B)	Bajo	No						
PRCOR004 - BS-Impuestos a favor	Impuesto Sobre la Renta por Cobrar/Pagar se registra por la cantidad incorrecta.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	IMPUESTOS POR RECUPERAR (All Components)	Valoración y asignación (B)	Bajo	No						
PRCOR005 - BS-Cuentas por pagar	Cuentas por Pagar está incompleto.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	PROVEEDORES (All Components)	Integridad (B)	Bajo	No						
PRCOR005 - BS-Deuda	Deuda está incompleto.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	Porción corriente de los préstamos bancarios (All Components)	Integridad (B)	Alto	No						
PRCOR005 - BS-Deuda	Deuda está incompleto.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	Préstamos bancarios (All Components)	Integridad (B)	Alto	No						
PRCOR005 - BS-Deudores diversos	Cuentas por cobrar está incompleto.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	DEUDORES DIVERSOS (All Components)	Integridad (B)	Bajo	No						
PRCOR005 - BS-Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Efectivo y Equivalentes de Efectivo está incompleto.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	INVERSIONES (All Components)	Integridad (B)	Bajo	No						
PRCOR005 - BS-Impuestos a favor	Impuesto Sobre la Renta por Cobrar/Pagar está incompleto.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	IMPUESTOS POR RECUPERAR (All Components)	Integridad (B)	Bajo	No						
PRCOR005 - BS-Propiedades de inversión medidas al v	Propiedades de inversión está incompleto.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	PROPIEDADES DE INVERSION (All Components)	Integridad (B)	Alto	No						
PRCOR006 - COT-Gastos de administración	Gastos Operativos está incompleto.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	GASTOS DE ADMINISTRACION (All Components)	Complettitud (T)	Bajo	No						
PRCOR007 - COT-Gastos de administración	Gastos Operativos se registra y no ha ocurrido.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	GASTOS DE ADMINISTRACION (All Components)	Ocurrencia (T)	Bajo	No						
PRCOR008 - COT-Gastos de administración	Gastos Operativos se registra por una cantidad incorrecta.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	GASTOS DE ADMINISTRACION (All Components)	Precisión (T)	Bajo	No						
PRCOR009 - COT-Gastos de administración	Gastos Operativos se registra en el periodo incorrecto.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	GASTOS DE ADMINISTRACION (All Components)	Punto de corte (T)	Bajo	No						
PRCOR014 - BS-Cuentas por pagar	Cuentas por Pagar no se registra en la cuenta apropiada.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	PROVEEDORES (All Components)	Clasificación (B)	Bajo	No						
PRCOR014 - BS-Deuda	Deuda no se registra en la cuenta apropiada.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	Porción corriente de los préstamos bancarios (All Components)	Clasificación (B)	Alto	No						
PRCOR014 - BS-Deuda	Deuda no se registra en la cuenta apropiada.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	Préstamos bancarios (All Components)	Clasificación (B)	Alto	No						
PRCOR014 - BS-Deudores diversos	Cuentas por cobrar no se registra en la cuenta apropiada.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	DEUDORES DIVERSOS (All Components)	Clasificación (B)	Bajo	No						
PRCOR014 - BS-Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Efectivo y Equivalentes de Efectivo no se registra en la cuenta apropiada.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	INVERSIONES (All Components)	Clasificación (B)	Bajo	No						
PRCOR014 - BS-Impuestos a favor	Impuesto Sobre la Renta por Cobrar/Pagar no se registra en la cuenta apropiada.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	IMPUESTOS POR RECUPERAR (All Components)	Clasificación (B)	Bajo	No						
PRCOR014 - BS-Propiedades de inversión medidas al v	Propiedades de inversión no se registra en la cuenta apropiada.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	PROPIEDADES DE INVERSION (All Components)	Clasificación (B)	Alto	No						
PRDBT005 - BS-Deuda	El incumplimiento de los covenants de deuda no se detecta y/o no se reporta.	Nivel de Aseveración - Revelación	Sugerido - Prescriptivo	Porción corriente de los préstamos bancarios (All Components)	Presentación y divulgación (D)	Alto	No						
PRDBT005 - BS-Deuda	El incumplimiento de los covenants de deuda no se detecta y/o no se reporta.	Nivel de Aseveración - Revelación	Sugerido - Prescriptivo	Préstamos bancarios (All Components)	Presentación y divulgación (D)	Alto	No						
PRDES001 - BS-Patrimonio contable	Inversiones - Deuda y Valores de Capital/Patrimonio mantenido a valor razonable se registra por la cantidad incorrecta.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	CAPITAL SOCIAL (All Components)	Valoración y asignación (B)	Bajo	No						
PRFCRP007-Cierre financiero y presentación de inform	Los importes incluidos en el estado de flujos de efectivo: (1) son registrados por la cantidad incorrecta, (2) no derivan del balance general/estado de resultados o que no concilian apropiadamente con los registros contables subyacentes, (3) son inexactos y/o (3) están incompletos.	Nivel de Aseveración - Revelación	Sugerido - Prescriptivo	Cierre financiero y presentación de informes (Cierre Financie	Presentación y divulgación (D)	Alto	No	CR_CMENSUAL_1	Cierre mensual	Mes a mes es responsabilidad de liberar las cifras Elsa González y que posteriormente revisa José Juan Gómez que es el responsable de autorizar el cierre mensual de acuerdo con los reportes de contabilidad con la finalidad de realizar el cierre para reporte de cifras mensuales.	Manual	Directo	No Aplicable
PRFCRP008-Cierre financiero y presentación de inform	Los elementos no monetarios incluidos en el estado de flujos de caja: (1) se incluyen incorrectamente, (2) son inexactos y/o (3) están incompletos.	Nivel de Aseveración - Revelación	Sugerido - Prescriptivo	Cierre financiero y presentación de informes (Cierre Financie	Presentación y divulgación (D)	Alto	No						
PRFCRP009-Cierre financiero y presentación de inform	Los estados financieros y las revelaciones relacionadas: (1) no concilian apropiadamente con los registros contables subyacentes, (2) están incompletos, (3) son inexactos y/o (3) están incompletos.	Nivel de Aseveración - Revelación	Sugerido - Prescriptivo	Cierre financiero y presentación de informes (Cierre Financie	Presentación y divulgación (D)	Alto	No						
PRFCRP011-Cierre financiero y presentación de inform	Las políticas contables significativas: (1) están incompletas, (2) se presentan y describen incorrectamente o (3) no están conforme al marco de información financiera	Nivel de Aseveración - Revelación	Sugerido - Prescriptivo	Cierre financiero y presentación de informes (Cierre Financie	Presentación y divulgación (D)	Alto	No						
PRFRA001-Comprender la entidad y su entorno y la eval	La administración manipula los registros contables y prepara estados financieros fraudulentos anulando los controles que, de otro modo, parecen estar operando eficazmente.	Otras áreas de auditoría	Sugerido - Deliberativo	Comprender la entidad y su entorno y la evaluación del riesgo	Nivel de estados financieros	Significativo (riesgo de frau	No						
PRGCC001-Empresa en funcionamiento	La administración desconoce o no ha identificado las condiciones o eventos que sugieren que la entidad puede no ser una empresa en funcionamiento.	Nivel de Aseveración - Revelación	Sugerido - Deliberativo	Empresa en funcionamiento (Empresa en Funcionamiento)	Presentación y divulgación (D)	Bajo	No						
PRGCC001-Going concern	Conditions or events that suggest the entity may not be a going concern are not known or identified by management.	Nivel de Aseveración - Revelación	Creado por el Usuario	Empresa en funcionamiento (Empresa en Funcionamiento)	Presentación y divulgación (D)	Bajo	No						
PRGCC002-Going concern	Management's plans (including forecasts that extend through the assessment period required by the applicable financial reporting framework) to mitigate the adverse effects of the conditions or events are not known or identified by management.	Nivel de Aseveración - Revelación	Creado por el Usuario	Empresa en funcionamiento (Empresa en Funcionamiento)	Presentación y divulgación (D)	Bajo	No						
PRGCC003-Going concern	Management incorrectly concludes it is probable that management's plans will be effectively implemented and mitigate the adverse effects of the conditions or events are not known or identified by management.	Nivel de Aseveración - Revelación	Creado por el Usuario	Empresa en funcionamiento (Empresa en Funcionamiento)	Presentación y divulgación (D)	Bajo	No						
PRGCC004-Going concern	Disclosures required by the applicable financial reporting framework are omitted, incomplete, inaccurate, and/or not understandable.	Nivel de Aseveración - Revelación	Creado por el Usuario	Empresa en funcionamiento (Empresa en Funcionamiento)	Presentación y divulgación (D)	Bajo	No						
PRIDE001-Patrimonio contable	El deterioro o la provisión para pérdidas crediticias se estima incorrectamente porque el método seleccionado, los datos y/o los supuestos que forman la provisión se basan en información no confiable.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Prescriptivo	CAPITAL SOCIAL (All Components)	Valoración y asignación (B)	Bajo	No						
PRLAC001-Litigios y reclamaciones	No se identifican todos los litigios y demandas que involucren a la entidad.	Otras áreas de auditoría	Sugerido - Deliberativo	Litigios y reclamaciones (Litigios y Reclamaciones)	Nivel de estados financieros	Alto	No						
PRMEB004 - BS-Propiedades de inversión medidas al v	El método utilizado para desarrollar la estimación no es razonable en el contexto del marco de información financiera aplicable, el método seleccionado es inapropiado.	Nivel de Aseveración - Cuenta	Sugerido - Deliberativo	PROPIEDADES DE INVERSION (All Components)	Valoración y asignación (B)	Significativo	No						
PRRPT003 - D-Partes relacionadas	Las relaciones y/o transacciones con partes relacionadas no se identifican correctamente.	Nivel de Aseveración - Revelación	Sugerido - Deliberativo	Partes relacionadas (Partes Relacionadas)	Presentación y divulgación (D)	Bajo	No						

Operating Effectiveness Last Tested (c)	Operating Effectiveness Testing Strategy (c)	Design Conclusion (d)	Implementation Conclusion (d)	Operating Effectiveness Conclusion (d)	Procedure Title (f)
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DW 1 - Realizar pruebas de detalle utilizando el muestreo en las adiciones a las propiedades de inversión registradas en el período [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar una conciliación de la cédula de rolforward de la deuda [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar una conciliación de la cédula de rolforward de la deuda [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ampliar los procedimientos interinos hasta la fecha de cierre del año de los estados financieros [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Probar las conciliaciones de las cuentas por pagar [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DW 3 - Realizar pruebas de detalle en la cobranza posterior [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DW 1 - Realizar pruebas de detalle sobre el efectivo y enviar confirmaciones del efectivo [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar pruebas de detalle utilizando el muestreo del impuesto sobre la renta por cobrar/pagar
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DW 1 - Realizar pruebas de detalle utilizando el muestreo en las propiedades de inversión registradas en el período [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar procedimientos de rolforward para ampliar las conclusiones intermedias hasta la fecha del balance general [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar procedimientos de rolforward para ampliar las conclusiones intermedias hasta la fecha del balance general [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DW 1 - Realizar pruebas de detalle sobre el efectivo y enviar confirmaciones del efectivo [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Probar la conciliación del impuesto sobre la renta por cobrar/pagar
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DW 1 - Realizar pruebas de detalle utilizando el muestreo en las propiedades de inversión registradas en el período [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Probar las conciliaciones de las cuentas por pagar [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar una conciliación de la cédula de rolforward de la deuda [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar una conciliación de la cédula de rolforward de la deuda [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar procedimientos de rolforward para ampliar las conclusiones intermedias hasta la fecha del balance general [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar pruebas de detalle sobre las conciliaciones del efectivo [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Probar la conciliación del impuesto sobre la renta por cobrar/pagar
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar procedimientos de rolforward para ampliar las conclusiones intermedias hasta la fecha del balance general [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar una conciliación de la cédula de rolforward de la deuda [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar una conciliación de la cédula de rolforward de la deuda [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar procedimientos de rolforward para ampliar las conclusiones intermedias hasta la fecha del balance general [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DW 3 - Realizar pruebas de detalle sobre el efectivo y obtener los estados de cuenta bancarios [B]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Probar la conciliación del impuesto sobre la renta por cobrar/pagar
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar pruebas de la integridad de las propiedades de inversión utilizando otras áreas de las pruebas [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DW 1 - Realizar procedimientos analíticos sustantivos en los gastos operativos [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DW 2 - Realizar pruebas de detalle utilizando el muestreo de los gastos operativos [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DW 1 - Realizar procedimientos analíticos sustantivos en los gastos operativos [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DW 1 - Realizar procedimientos analíticos sustantivos en los gastos operativos [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Probar la reclasificación de los saldos deudores netos en las cuentas por pagar [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar una conciliación de la cédula de rolforward de la deuda [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar una conciliación de la cédula de rolforward de la deuda [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Probar la reclasificación del saldo acreedor neto en las cuentas por cobrar - cuentas comerciales [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DW 3 - Realizar pruebas de detalle sobre el efectivo y obtener los estados de cuenta bancarios [B]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Probar la conciliación del impuesto sobre la renta por cobrar/pagar
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DW 1 - Realizar pruebas de detalle utilizando el muestreo en las propiedades de inversión registradas en el período [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar un nuevo cálculo de los covenants de deuda [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar un nuevo cálculo de los covenants de deuda [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Probar las conciliaciones de las inversiones [B/A]
2025	Probado este año	Efectivo	Implementado	N/A	Probar el estado de flujos de efectivo [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Probar los elementos no monetarios al utilizar el método de flujo de efectivo indirecto [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Probar los asientos de diario top-side para una presentación y revelación adecuadas en los estados financieros [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Probar las políticas contables y revelaciones asociadas [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	PROCEDIMIENTO OBLIGATORIO: DW1 - Probar los asientos de diario utilizando Omnia Datos [S]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	PROCEDIMIENTO REQUERIDO: Obtener la evaluación de la administración de empresa en funcionamiento [B/A/S]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Obtain management's assessment of going concern [L/H/S]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Additional audit procedures when events or conditions are identified (For ISA Listed and ISA non-listed only - Do not use for AICPA) [L/H/S]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Additional audit procedures when events or conditions are identified (For ISA Listed and ISA non-listed only - Do not use for AICPA) [L/H/S]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Additional audit procedures when events or conditions are identified (For ISA Listed and ISA non-listed only - Do not use for AICPA) [L/H/S]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Realizar procedimientos de rolforward para extender las conclusiones de la revisión intermedia a la fecha del balance general [B/A]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	PROCEDIMIENTO REQUERIDO: Indagar a la administración
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Probar el método utilizado para medir el valor razonable de las propiedades de inversión seleccionadas medir al valor razonable [B/A/S]
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	PROCEDIMIENTO REQUERIDO: Realizar pruebas de detalle utilizando el muestreo para evaluar la exactitud de las relaciones con partes relacionadas [B/A/S]

Substantive Procedure						
Steps (f)	Procedure Type (f)	Procedure Origin (f)	Extent of Testing (f)	In the performance of this procedure, is internal or external information used as audit evidence? (f)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Alcance o porcentaje de revisión (f)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Resultados obtenidos de los procedimientos sustantivos (f)
Identificar y comprender la población de las adiciones de las propiedades de inversión en el período actual, incluyendo mejoras de capital, intereses capitalizados, mejoras de arrendamiento de capital y costos incurridos para construir/desarrollar nuevas propiedades de inversión.;Obtener los detalles de	Prueba de detalles	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de Cuentas por Pagar - Pruebas Sustantivas Generales.	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de Cuentas por Cobrar - Pruebas de la Cobranza Posterior.;Realizar uno o varios de los siguientes procedimientos para abordar la integridad: (A) considerar la evidencia obtenida de las pruebas de las cuentas relacionadas, (B) d	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados de este procedimiento en el Template de Efectivo - Procedimientos Sustantivos. Considerar el impacto de las confirmaciones en la evidencia de auditoría obtenida para otras áreas de la auditoría (por ejemplo, la integridad de la deuda o escenarios en los que utilizamos el	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de Prueba Sustantivas - Impuesto Sobre la Renta - Impuesto Sobre la Renta por Cobrar/Pagar.	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Identificar y comprender a la población relevante.;Obtener el detalle de la población de propiedades de inversión cuyo dueño es la entidad.;Determinar el método apropiado del muestreo y determinar el tamaño de muestra.;Realizar selecciones de la población.;Para cada selección, obtener evidencia de	Prueba de detalles	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Quando se realizan procedimientos sustantivos en las cuentas del balance general en una fecha intermedia, cubrir el período restante realizando procedimientos sustantivos o procedimientos sustantivos combinados con pruebas de controles que proporcionan una base razonable para ampliar las conclu	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Quando se realizan procedimientos sustantivos en las cuentas del balance general en una fecha intermedia, cubrir el período restante realizando procedimientos sustantivos o procedimientos sustantivos combinados con pruebas de controles que proporcionan una base razonable para ampliar las conclu	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados de este procedimiento en el Template de Efectivo - Procedimientos Sustantivos. Considerar el impacto de las confirmaciones en la evidencia de auditoría obtenida para otras áreas de la auditoría (por ejemplo, la integridad de la deuda o escenarios en los que utilizamos el	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Identificar y comprender a la población relevante.;Obtener el detalle de la población de propiedades de inversión cuyo dueño es la entidad.;Determinar el método apropiado del muestreo y determinar el tamaño de muestra.;Realizar selecciones de la población.;Para cada selección, obtener evidencia de	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de Cuentas por Pagar - Pruebas Sustantivas Generales.	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de la Cédula de Rollforward - Deuda.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de la Cédula de Rollforward - Deuda.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Quando se realizan procedimientos sustantivos en las cuentas del balance general en una fecha intermedia, cubrir el período restante realizando procedimientos sustantivos o procedimientos sustantivos combinados con pruebas de controles que proporcionan una base razonable para ampliar las conclu	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de Pruebas de Procedimientos Sustantivos - Efectivo.	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados de este procedimiento dentro del Template de Pruebas Sustantivas - Impuesto Sobre la Renta - Conciliación del Total de la Cuenta.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Quando se realizan procedimientos sustantivos en las cuentas del balance general en una fecha intermedia, cubrir el período restante realizando procedimientos sustantivos o procedimientos sustantivos combinados con pruebas de controles que proporcionan una base razonable para ampliar las conclu	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de la Cédula de Rollforward - Deuda.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de la Cédula de Rollforward - Deuda.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Quando se realizan procedimientos sustantivos en las cuentas del balance general en una fecha intermedia, cubrir el período restante realizando procedimientos sustantivos o procedimientos sustantivos combinados con pruebas de controles que proporcionan una base razonable para ampliar las conclu	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados de este procedimiento en el Template de Efectivo - Procedimientos Sustantivos. Cuando no se envíen confirmaciones, considerar el impacto en la evidencia de auditoría obtenida para otras áreas de la auditoría (por ejemplo, la integridad de la deuda o escenarios en los que	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados de este procedimiento dentro del Template de Pruebas Sustantivas - Impuesto Sobre la Renta - Conciliación del Total de la Cuenta.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Identificar los procedimientos de auditoría de otras áreas de pruebas (por ejemplo, procedimientos de prueba de las cuentas por pagar de hipotecas y procedimientos de rent roll) para verificar que la lista de propiedades de inversión está completa.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Utilizar el Template de Gastos Operativos - Procedimientos Analíticos Sustantivos para ejecutar los pasos siguientes.;Determinar la conveniencia de los procedimientos analíticos sustantivos en particular para las aseveraciones y RoMMs determinados.;Evaluar la confiabilidad de los datos a partir de los	Procedimiento Analítico Sustantivo - No Estadístico	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados de este procedimiento dentro del Template de Pruebas de Detalle - Gastos Operativos.	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Utilizar el Template de Gastos Operativos - Procedimientos Analíticos Sustantivos para ejecutar los pasos siguientes.;Determinar la conveniencia de los procedimientos analíticos sustantivos en particular para las aseveraciones y RoMMs determinados.;Evaluar la confiabilidad de los datos a partir de los	Procedimiento Analítico Sustantivo - No Estadístico	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Utilizar el Template de Gastos Operativos - Procedimientos Analíticos Sustantivos para ejecutar los pasos siguientes.;Determinar la conveniencia de los procedimientos analíticos sustantivos en particular para las aseveraciones y RoMMs determinados.;Evaluar la confiabilidad de los datos a partir de los	Procedimiento Analítico Sustantivo - No Estadístico	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de Pruebas Sustantivas Generales - Cuentas por Pagar.	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de la Cédula de Rollforward - Deuda.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de la Cédula de Rollforward - Deuda.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de Pruebas Sustantivas Combinadas - Cuentas por Cobrar.	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados de este procedimiento en el Template de Efectivo - Procedimientos Sustantivos. Cuando no se envíen confirmaciones, considerar el impacto en la evidencia de auditoría obtenida para otras áreas de la auditoría (por ejemplo, la integridad de la deuda o escenarios en los que	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados de este procedimiento dentro del Template de Pruebas Sustantivas - Impuesto Sobre la Renta - Conciliación del Total de la Cuenta.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Identificar y comprender a la población relevante.;Obtener el detalle de la población de propiedades de inversión cuyo dueño es la entidad.;Determinar el método apropiado del muestreo y determinar el tamaño de muestra.;Realizar selecciones de la población.;Para cada selección, obtener evidencia de	Prueba de detalles	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de Pruebas - Deuda - Cumplimiento del Covenant.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados para este procedimiento dentro del Template de Pruebas - Deuda - Cumplimiento del Covenant.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados de este procedimiento dentro del Template de Pruebas de Confirmaciones y Conciliaciones - Inversiones.	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Probar el estado de flujos de efectivo cotejando todos los elementos materiales con los cambios en el balance general o con las cédulas de soporte y evaluar si los cambios son consistentes con nuestra comprensión del elemento del flujo de efectivo	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Probar cada elemento no monetario verificando que sea no monetario en naturaleza.;Probar la exactitud y valuación de los elementos no monetarios cotejando los importes revelados con el flujo de efectivo u otros papeles de trabajo relevantes o cédulas de soporte. Si se utilizan cédulas de soporte, evalu	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados de este procedimiento dentro del Template de Pruebas de los Asientos de Diario - Top Side.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Solicitar información de las revelaciones, incluyendo las cédulas de soporte.;Evaluar si las revelaciones, incluyendo las descripciones cualitativas, son consistentes con nuestros procedimientos de auditoría realizados en otro lugar de nuestros papeles de trabajo de auditoría.;Conciliar los importes incluí	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Consultar los pasos detallados de este procedimiento dentro del Template de Pruebas de los Asientos de Diario - Omnia I Datos.	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Significant	No	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Solicitar y obtener la evaluación de la administración de empresa en funcionamiento. Si aún no se ha realizado una evaluación, discutir con la administración la base para el uso previsto de la contabilización de situaciones de empresa en funcionamiento y si existen eventos o condiciones que, individual o	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Request and obtain management's assessment of going concern. If an assessment has not yet been performed, discuss with management the basis for the intended use of the going concern basis of accounting and whether events or conditions exist that, individually or collectively, may cast substantial/sig	Creado por el Usuario	Lower	No	No	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Using the Going Concern Memorandum Template - ISA, perform audit procedures to address the risk of material misstatement and, if required, consult with the NPPD or designee to reach a conclusion on (1) the appropriateness of the planned audit procedures, (2) the adequacy of the entity's disclosures, a	Creado por el Usuario	Lower	No	No	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Using the Going Concern Memorandum Template - ISA, perform audit procedures to address the risk of material misstatement and, if required, consult with the NPPD or designee to reach a conclusion on (1) the appropriateness of the planned audit procedures, (2) the adequacy of the entity's disclosures, a	Creado por el Usuario	Lower	No	No	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Using the Going Concern Memorandum Template - ISA, perform audit procedures to address the risk of material misstatement and, if required, consult with the NPPD or designee to reach a conclusion on (1) the appropriateness of the planned audit procedures, (2) the adequacy of the entity's disclosures, a	Creado por el Usuario	Lower	No	No	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Planear la naturaleza y el alcance de los procedimientos sustantivos de rollforward (por ejemplo, procedimientos analíticos sustantivos y pruebas de detalle).;Considerar la necesidad de revalorar la evaluación de riesgos (por ejemplo, identificación de errores en las pruebas intermedias e identificación de	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Indagar la administración y, cuando sea aplicable, a otros dentro de la entidad, incluyendo al asesor jurídico interno.;Cuando se sepa que una entidad ha cambiado de asesor jurídico o que el asesor jurídico contratado previamente por la entidad ha renunciado, considerar hacer indagaciones a la admini	Otros procedimientos sustantivos	Propuesto	Higher	No	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Para cada una de las propiedades de inversión seleccionadas para las pruebas, realizar los Pasos 2-12.;Obtener la valuación del valor razonable utilizada por la administración y determinar si los valores aprobados se registran correctamente en el (libro) mayor general.;Evaluar si el método (incluyendo el	Prueba de detalles	Propuesto	Significant	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable
Identificar y comprender la población de las relaciones con partes relacionadas (por ejemplo, el listado de las relaciones con partes relacionadas).;Obtener la población de las relaciones con partes relacionadas al cierre del período.;Documentar los nombres de las partes relacionadas identificadas y la n	Prueba de detalles	Propuesto	Lower	Usuario a evaluar	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestro plan de auditoría.	Razonable

**Fideicomiso Irrevocable
No. 3518 (Banco Actinver,
S. A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero
Actinver, División Fiduciaria)**

Declaración del Auditor Externo
Independiente conforme al
Artículo 37 de la Circular Única de
Auditores Externos (CUAE o
Disposiciones) por el año que
terminó el 31 de diciembre de
2025



Presidente del Comité Técnico del: Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, división Fiduciaria)

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (el Fideicomiso Emisor), manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 15556 expedido el 20 de agosto de 2016 y renovado el 1 de septiembre del 2023. Asimismo, cuento con Número de Registro 19047 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 7 de febrero de 2023. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 29 de abril de 2026, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de gestión de la calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que es mi primer año como auditor externo independiente realizando la auditoría de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ha prestado durante un año el servicio de auditoría externa al Fideicomiso Irrevocable No. 3518.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.



Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable No. 3518, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente



C.P.C. Luis Eduardo SegoviaEspinosa
29 de abril de 2026

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable
No. 3518 (Banco Actinver,
S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División
Fiduciaria)**

Comunicado al Comité de
Auditoría (leyenda y manifiesto)
en relación con la auditoría de los
estados financieros conforme al
artículo 39 al 31 de diciembre de
2025



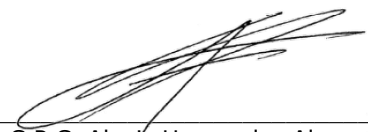
Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 del Fideicomiso Irrevocable No. 3518, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

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



C.P.C. Alexis Hernandez Almanza
Apoderado (*Representante Legal*)
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026



C.P.C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026

* * * * *



Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

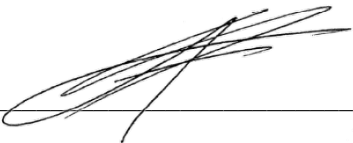
El suscrito manifiesta, bajo protesta decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable No. 3518 (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2025, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2026, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realice, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

Atentamente,

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



C.P.C. Alexis Hernandez Almanza
Apoderado *Legal*
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026



C.P.C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026

* * * * *



Valuador independiente



Reporte de Valuación Independiente

Diciembre 31, 2025

FORTMCK18

CONTENIDO

INFORMACIÓN GENERAL.....	2
METODOLOGÍA DE VALUACIÓN.....	4
LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS.....	6
CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES.....	7
INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES	8
INVERSIONES TEMPORALES	11
VALUACIÓN AL 31.12.2025	12
GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO.....	13
GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO	14
GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES.....	15
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO.....	16
RESOLUCIÓN DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS.....	18
AVISO DE RESPONSABILIDAD.....	19

INFORMACIÓN GENERAL

Antecedentes

Fortem Capital es una empresa administradora de fondos privados y públicos. Su objetivo es desarrollar programas de inversión inmobiliaria en México de forma integral, generando valor y fortaleciendo la relación con los inversionistas mediante la prestación de servicios de calidad y resultados rentables.

Los Certificados fueron emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3518 el 3 de octubre de 2018.

El CKD tiene un monto total autorizado de MXN 5,000 millones, con la clave de pizarra "FORTMCK18" y un precio inicial de MXN 100 por certificado. La primera emisión se realizó el 10 de octubre de 2018 al amparo de ese programa por MXN 2,080 millones, con una aportación inicial de MXN 416 millones, y posteriormente se realizó una ampliación de la emisión, alcanzando los MXN 2,705 millones.

A continuación se mencionan los eventos relevantes realizados al 31 de diciembre de 2025:

- El 12 de agosto de 2019 se realizó la Primera Llamada de Capital por MXN \$349,999,800 representados por 6,999,996 títulos a un precio de MXN \$50.00
- El 23 de diciembre de 2019 se realizó una Ampliación de la Emisión por MXN \$242,760,109 (incluye prima por entrada tardía) representados por 3,246,324 títulos a un precio de MXN \$68.64 y una prima por certificado de MXN \$6.14 dando un precio total de MXN \$74.78 por certificado
- El 28 de mayo de 2020 se realizó la Segunda Llamada de Capital por MXN \$269,999,750 representados por 10,799,990 títulos a un precio de MXN \$25 por certificado
- El 6 de enero de 2021 se realizó la Tercera Llamada de Capital por MXN \$529,999,875.5 representados por 42,399,990 títulos a un precio de MXN \$12.50 por certificado
- El 14 de julio de 2021 se realizó la Cuarta Llamada de Capital por MXN \$379,999,950 representados por 60,799,992 títulos a un precio de MXN \$6.25 por certificado
- El 15 de diciembre de 2021 se realizó la Quinta Llamada de Capital por MXN \$349,999,971.91 representados por 111,999,991 títulos a un precio de MXN \$3.1250 por certificado
- El 5 de abril de 2022 se realizó la Sexta Llamada de Capital por MXN \$166,240,445.34 representados por 106,393,885 títulos a un precio de MXN \$1.5625 por certificado



Propósito

Realizar inversiones en activos inmobiliarios comerciales, a lo largo del territorio nacional, así como en el desarrollo de proyectos de uso mixto conforme a los lineamientos de inversión.

Estrategia

Invertir durante el Periodo de Inversión en propiedades para desarrollar proyectos inmobiliarios con uso comercial, industrial, de oficinas, habitacional y de hoteles, con el fin de estabilizarlos y, posteriormente, desinvertirlos. Las Inversiones deberán tener montos de inversión entre MXN \$100 y \$500 millones, con un rango de tamaño entre 3,000 m² y 60,000 m², logrando una rápida ejecución, estabilización y salida.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de las inversiones del Fideicomiso. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo se analizarán si son relevantes para el propósito de este reporte.

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

Sin embargo, Quantit no ha auditado dicha información por su exactitud e integridad. Es importante hacer notar que la estimación de valor presentada es un valor razonable de mercado y puede ser considerada como un valor final de los activos y del Fideicomiso.

Nuestro objetivo es proveer un enfoque global orientado a la valuación de instrumentos financieros, activos y pasivos. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos métodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación.

Las metodologías de valuación bajo IFRS como la valuación por el enfoque de costo, de mercado y de ingresos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Enfoque de Costo

La valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor nuevo de reposición de las construcciones y el valor de mercado del terreno, descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia.

Enfoque de Mercado

Considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable en la misma área de mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan con las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.

Enfoque de Ingresos

El valor se estima con base en la capacidad de generación de ingresos de la propiedad. Existen tres metodologías: la capitalización directa, el flujo de efectivo descontado y el enfoque residual.

Método de Capitalización Directa

Convierte el Ingreso Neto de Operación en un indicador de valor mediante una tasa de capitalización apropiada, basada en la información de mercado y en las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y así poder obtener de esta forma un indicador de valor.

Método de Flujo de Efectivo Descontado

Ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia derivada de la venta hipotética del inmueble al final de la proyección de flujos del proyecto o cuando el fideicomiso llegue a su término.

La valuación financiera utilizará el enfoque de ingresos si los activos inmobiliarios son propiedades estabilizadas (inmuebles cuya construcción ha sido terminada y se encuentran en operación con niveles de ocupación iguales o superiores al 80 %). La valuación resultante de los activos inmobiliarios tomará en cuenta el valor de mercado obtenido por el Perito Valuador Inmobiliario y lo ponderará con el valor obtenido mediante flujos descontados.

Enfoque Residual

Considera que la propiedad se desarrolla con base en su mayor y mejor uso. Se descuentan todos los gastos de operación y los retornos atribuidos a otros agentes de producción, de tal manera que, al obtener un ingreso neto asociado al terreno, se capitaliza para obtener un estimado del valor de la tierra.

LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS

De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación.

Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del Ejercicio:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al Aviso de Limitación y Responsabilidad
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a las páginas 4 y 5 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a la página 8 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el Reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico.
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a las páginas 7, 8, 9 y 10 del presente reporte
Fecha del reporte:	31 de diciembre de 2025

Quantit confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC").

CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación en la valuación debida a factores tales como la inversión realizada en capital, distribuciones de capital, la inversión realizada en deuda y cambios en valor razonable:

Cambios en Valor Razonable 3T2025 vs 4T2025
(Cifras en MXN)



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

Concepto	Explicación
Monto Invertido en Capital	Al 31 de diciembre de 2025, la disminución se dio por la desinversión en el proyecto 7. Asimismo, se invirtió un monto adicional en los proyectos 5, 6 y 11.
Monto Devoluciones de Capital al CKD	Corresponden a las devoluciones de capital por parte del proyecto 7, el cual se desinvirtió, el monto recibido se utilizará para refinanciar otros proyectos del CKD.
Monto Invertido en Deuda	Corresponde al monto invertido en deuda en los proyectos 4 y 8, así como a la amortización de la inversión en deuda del proyecto 10.
Cambios en Valor Razonable	Corresponde al diferencial de la valuación realizada por la Metodología de Valuación de Ingresos del 3T2025 al 4T2025 de los proyectos 2, 4 ¹ , 7 ² y 13.

¹ El Proyecto Tecmán recibió un deterioro en su valor en libros derivado de la posibilidad de venta de la plaza a un valor de liquidación. En el 4T2026 se confirmará la salida y el precio de venta.

² El proyecto se desinvirtió en diciembre 2025.

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso Irrevocable número 3518 ha realizado trece inversiones en activos inmobiliarios³.

Inversiones	Metodología de Valuación	Inversión Realizada en Capital al 31-dic-25	Devoluciones de Capital al CKD al 31-dic-25	Inversión Realizada en Acciones al 31-dic-25	Inversión Realizada en Deuda al 31-dic-25	Inversión Realizada Total al 31-dic-25	Cambios en Valor Razonable al 31-dic-25	Valor Razonable de las Inversiones al 31-dic-25
Proyecto 1	Ingresos	\$0	\$0	N/A	\$0	\$0	\$0	\$0
Proyecto 2	Ingresos	\$272,971,689	\$0	N/A	\$318,315,530	\$591,287,219	\$990,324,642	\$1,581,611,861
Proyecto 3 ⁴	Ingresos	\$0	\$0	N/A	\$0	\$0	\$0	\$0
Proyecto 4	Costos	\$139,941,192	\$0	N/A	\$151,405,555	\$291,346,747	(\$109,391,009)	\$181,955,738
Proyecto 5	Costos	\$422,417,928	\$0	N/A	\$233,792,903	\$656,210,831	\$4,605,960	\$660,816,791
Proyecto 6	Costos	\$37,666,288	\$0	N/A	\$0	\$37,666,288	\$0	\$37,666,288
Proyecto 7	Ingresos	\$120,000,000	(\$120,000,000)	N/A	\$0	\$0	\$0	\$0
Proyecto 8	Mercado	\$513,623,261	\$0	N/A	\$529,703,260	\$1,043,326,521	\$336,759,102	\$1,380,085,623
Proyecto 9	Costos	\$5,276,353	\$0	N/A	\$0	\$5,276,353	\$0	\$5,276,353
Proyecto 10	Costos	\$95,385,217	\$0	N/A	\$13,848,854	\$109,234,071	\$0	\$109,234,071
Proyecto 11	Costos	\$309,050,172	\$0	\$7,577,088	\$169,169,637	\$485,796,897	\$0	\$485,796,897
Proyecto 12	Ingresos	\$0	\$0	N/A	\$0	\$0	\$0	\$0
Proyecto 13	Ingresos	\$45,460,697	\$0	N/A	\$0	\$45,460,697	(\$22,081,318)	\$23,379,379
Total (Cifras en MXN)		\$1,961,792,797	(\$120,000,000)	\$7,577,088	\$1,416,235,740	\$3,265,605,624	\$1,200,217,377	\$4,465,823,001

Al 31 de diciembre de 2025, el proyecto 1 se desinvirtió por MXN \$209 millones, con un cap rate de salida del 12% sobre los locales ocupados y un MOIC de 0.49x. De los ingresos, MXN \$110 millones fueron destinados al pago de la deuda del proyecto.

El proyecto 2 cambió su método de valuación en el 4T2023 pasando de una metodología de costos a una metodología de ingresos bajo la técnica de Flujos de Caja Descontados, esto debido a que el proyecto ya cuenta con un importante nivel de ventas y con una absorción y demanda suficientes para las unidades unifamiliares y multifamiliares. Asimismo, ya se encuentra en una etapa importante de su desarrollo. Al 4T2025, el proyecto concluyó el proceso de refinanciamiento con mejores condiciones de pago.

El proyecto 3 desinvirtió en Alameda Comercial La Paz por un monto de MXN \$157 millones, de los cuales se recibieron MXN \$76 millones, y el remanente se pagará en los próximos meses. Plaza del Sur fue desinvertida en el 3T2025 por un monto de MXN \$28 millones. El monto de la venta se recibió en el 4T2025.

³ Con relación a los proyectos, se consideró su respectivo crédito, el cual no se ve reflejado en los estados financieros del CKD.

⁴ El proyecto se desinvirtió totalmente en el 3T2025. El monto invertido y los cambios en valor razonable aún se consideran dentro del valor total, debido a que el monto se encuentra dentro de una cuenta por cobrar dentro de la contabilidad del CKD

El proyecto 4 no logró los objetivos de absorción y de ventas de la plaza, por lo que el Fideicomiso está considerando venderla a precio de liquidación. Derivado de lo anterior, se aplicó un deterioro en el valor del activo, el cual se llevará a cabo hasta alcanzar su valor de liquidación. Al 3T2025 se contaba con un acuerdo de venta de la plaza, pero el comprador desistió de la compra, por lo cual no se llevó a cabo. El valor de liquidación corresponde al monto de la deuda actual, el cual es de MXN \$109 millones

El Proyecto 5 corresponde a una inversión en un proyecto inmobiliario ubicado en La Paz, Baja California. Este proyecto se integra por la adquisición y la operación de un hotel de cuatro estrellas. Quantit utilizó al 2T2021 la metodología de costos, ya que el hotel permanecerá cerrado por tres años a partir de abril de 2021, por motivos de remodelación, por lo que no producirá ingresos en ese periodo. Se espera que la reapertura se realice en el año 2026.

El proyecto 6 se compone de un predio que no genera ingresos y se encuentra en proceso de desinversión; por esta razón, se utilizó el enfoque de costos. Bajo NIIF 13 (IFRS 13, por sus siglas en inglés), IAS 40 y IAS 16, el costo de adquisición es el método adecuado para medir el valor razonable.

Con respecto al proyecto 7, al 31 de diciembre de 2025, realizó el último pago al CKD, por lo que terminó satisfactoriamente. Dichos recursos se utilizan para refinanciar otros proyectos aún vigentes. El proyecto terminó con una TIR de 16% y una MOIC de 2.21x.

El proyecto 8 cambió su metodología de valuación en el 4T2023, pasando de una metodología de costos a una metodología de mercado. Los motivos del cambio fueron los incrementos sostenidos en el valor del terreno, reflejados en los dos últimos avalúos. El cambio en el valor razonable se llevó a cabo de forma proporcional, considerando que el avalúo solo se aplicó a 474,908 m² de un total de 523,000 m², lo que representa el 91% del terreno. El área de estudio se dividió en dos partes: Polígono 1 integrado por 12 parcelas (200,269 m²) a un precio de \$1,967/m² y el Polígono 2, integrado por 32 parcelas (273,640 m²) a un precio de \$1,375/m². La parte remanente del terreno se valuó conforme a su valor a costo.

El proyecto 9 se encuentra en etapa de desarrollo de la construcción y aún no genera ingresos; por esta razón, se utilizó el enfoque de costos. Bajo NIIF 13 (IFRS 13, por sus siglas en inglés), IAS 40 y IAS 16, el costo de adquisición es el método adecuado para medir el valor razonable.

El proyecto 10 se encuentra en una etapa de operación y comercialización temprana, en la cual las preventas van en línea con lo presupuestado; sin embargo, sus ingresos aún no están estabilizados, razón por la que se utilizó el enfoque de costos. Bajo NIIF 13 (IFRS 13, por sus siglas en inglés), IAS 40 y IAS 16, el costo de adquisición es el método adecuado para medir el valor razonable. Al 4T2025 se cuenta con el 70% de los locales por comercializar.

El proyecto 11 corresponde a una inversión en un proyecto inmobiliario ubicado en San José del Cabo, Baja California. Este proyecto contempla la adquisición y operación de un hotel de cuatro estrellas, que ya opera, pero aún no está estabilizado. Durante el 4T2025, el hotel registró resultados favorables, respaldados por la mayor demanda asociada a la temporada vacacional. Se prevé adoptar una nueva metodología de valuación en el 1T2026.

Respecto al Proyecto 12, Quantit cambió de metodología de valuación en el 1T2023, pasando de un Enfoque de Costos a un Enfoque de Ingresos. En el 4T2024 se desinvirtió el proyecto por un monto de MXN \$110 millones, con un cap rate de salida del 12%. Esto representó un flujo de caja neto de MXN \$37.7 millones, un rendimiento del 13.10% sobre el proyecto con un MOIC de 1.46x.

El proyecto 13 ya cuenta con un avance comercial importante y por arriba de lo presupuestado, por lo que en el 2T2023 cambió su metodología de valuación, pasando de la valuación por Enfoque de Costos al Enfoque de valuación por Ingresos. Los motivos del cambio fueron un avance comercial en unidades vendidas e ingresos por encima del 50%. Ambos factores se ponderaron en un 50%, lo que dio como resultado un valor ponderado superior al 40% para el cambio de metodología. Al 31 de diciembre de 2025, el valor ponderado entre ingresos y unidades vendidas se ha mantenido en un 90%. Se estima que el cierre de las últimas ventas e ingresos será en el 2T2026.

INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 2025, se presenta el Balance General del Fideicomiso Irrevocable número 3518, que incluye las inversiones temporales, las inversiones en proyectos inmobiliarios, los pasivos y el patrimonio.

Balance General al 31-dic-25 (Cifras en MXN)	
Activo	31-dic-25
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$242,344
Cientes	\$17,768,804
Deudores Diversos	\$269,141,939
Fideicomiso	\$0
Anticipo de Impuestos	\$10,827,129
Impuestos a Favor	\$7,753,044
Impuestos a Favor No Causados	\$18,173,312
Reservas	\$3,788,385
Pagos Anticipados	\$1,039,232
Activo Circulante	\$328,734,189
Cuentas por cobrar a Largo Plazo	\$543,604,943
Inversión Realizada en Deuda (Deudores Diversos a Largo Plazo)	\$178,506,109
Inversión en Acciones	\$7,577,088
Inversión Realizada en Capital	\$1,841,792,796
Cambios en Valor Razonable	\$1,200,217,377
Total Activo Fijo	\$3,771,698,312
Total Activos	\$4,100,432,501

Pasivo	31-dic-25
Pasivo Circulante	\$198,261,447
Pasivo a Largo Plazo Créditos Bancarios	\$852,964,536
Patrimonio	31-dic-25
Patrimonio	\$3,049,206,519
Total Pasivo y Patrimonio	\$4,100,432,501

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

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31-dic-25				
Tipo Valor	Emisor	Serie	# de Cuenta	Monto
USD			8089237	\$5,510
USD			5209767	\$4
USD			8326761	\$236,822
BI	CETES	270318	8089187	\$0
USD			5209678	\$9
Total (MXN)				\$242,344

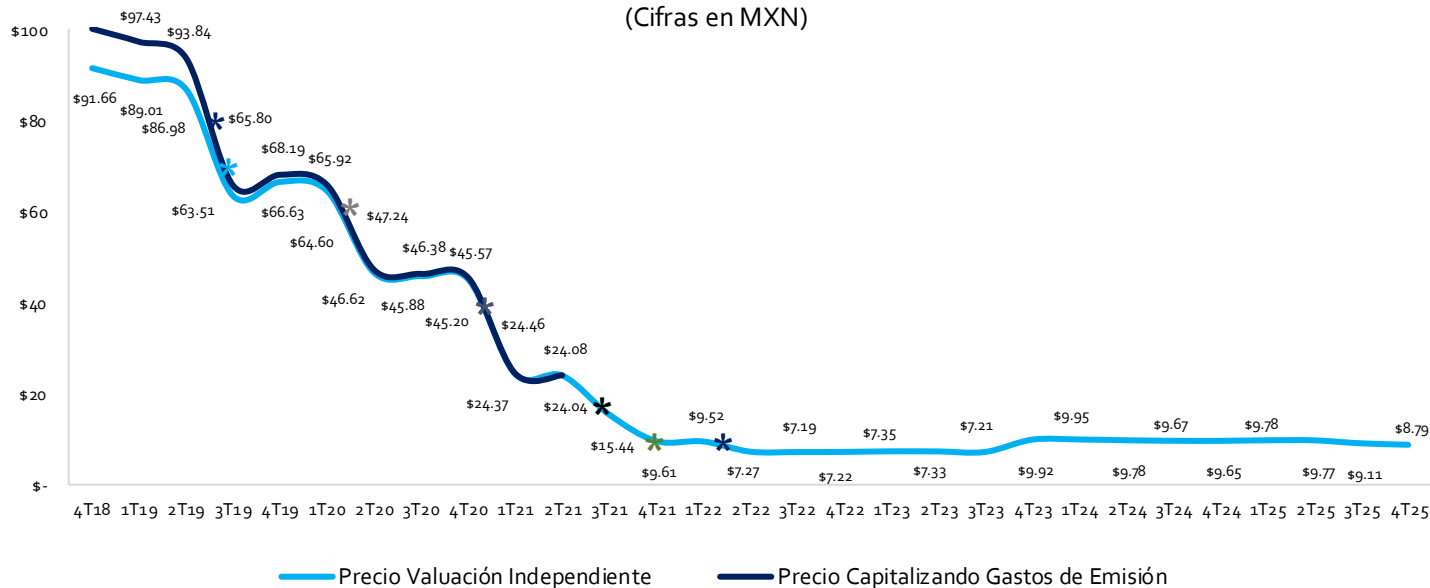
VALUACIÓN al 31.12.2025⁵

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	(\$1,484,550)
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	\$8.792402

⁵ Cifras en MXN.

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO

Precio Histórico
(Cifras en MXN)



* En el tercer trimestre de 2019 se realizó la primera llamada de capital por MXN \$349.9 millones. Se emitieron 6,999,996 certificados adicionales a un precio de MXN \$50.

* En el cuarto trimestre de 2019 se realizó una ampliación de la emisión por MXN \$242.7 millones (incluye prima por entrada tardía). Se emitieron 3,246,324 certificados adicionales a un precio de MXN \$74.78.

* En el segundo trimestre de 2020 se realizó la segunda llamada de capital por MXN \$269.9 millones. Se emitieron 10,799,990 certificados adicionales a un precio de MXN \$25.

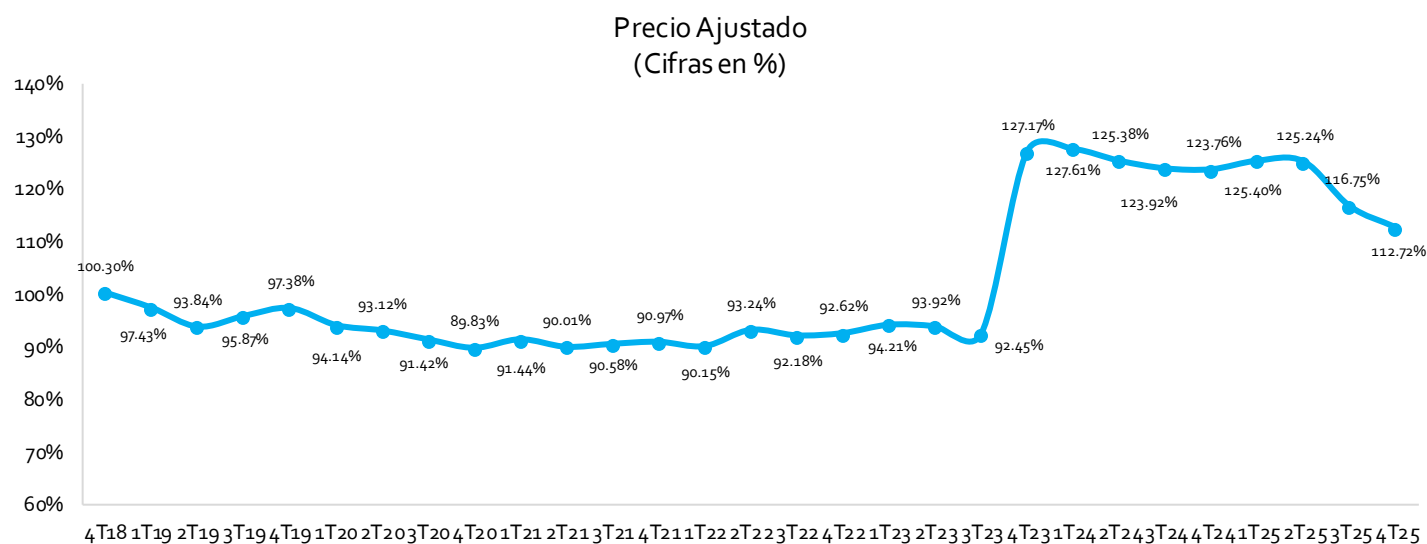
* En el primer trimestre de 2021 se realizó la tercera llamada de capital por MXN \$529.9 millones. Se emitieron 42,999,990 certificados adicionales a un precio de MXN \$12.50.

* En el tercer trimestre 2021 se realizó la cuarta llamada de capital por MXN \$379,999,950 representados por 60,799,992 títulos adicionales a un precio de MXN \$6.25 por certificado

* En el cuarto trimestre 2021 se realizó la quinta llamada de capital por MXN \$349,999,971 representados por 111,999,991 títulos adicionales a un precio de MXN \$3.1250 por certificado.

* En el segundo trimestre 2022 se realizó la sexta llamada de capital por MXN \$166,240,445.34, representados por 106,393,885 títulos adicionales a un precio de MXN \$1.5625 por certificado, dando un total de 346,800,168 certificados en circulación.

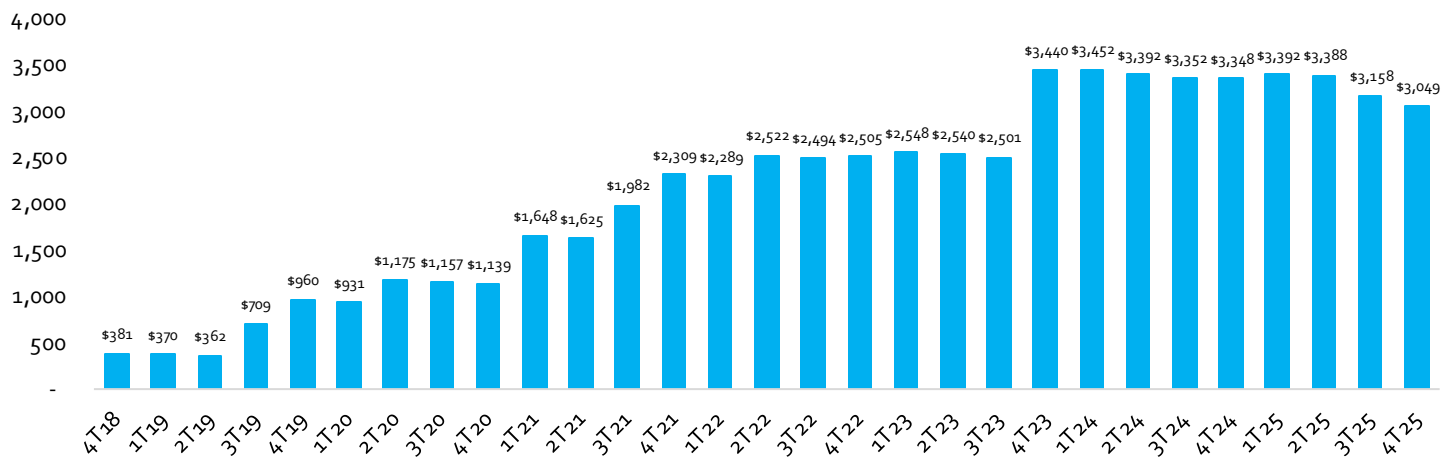
GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO



El desempeño del precio de "FORTMCK" se calculó con base en el precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal inicial se ajustó con relación a la primera llamada de capital realizada al 3T2019, la ampliación de la emisión realizada al 4T2019, la segunda llamada de capital realizada al 2T2020, la tercera llamada de capital realizada al 1T2021, la cuarta llamada de capital realizada al 3T2021, la quinta llamada de capital realizada al 4T2021, la sexta llamada de capital realizada al 2T2022 y al nuevo número de títulos.

GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES

Activos Netos Atribuibles a los Tenedores
(Cifras en millones de MXN)



El desempeño de "FORTMCK18" se podrá ver en la rentabilidad del patrimonio a lo largo de la vida del instrumento.

- En el 3T2019, el patrimonio aumentó debido a la primera llamada de capital, mientras que en el 4T219 aumentó principalmente por la ampliación de la emisión.
- En el 1T2020, el patrimonio disminuyó debido al resultado del ejercicio, mientras que en el 2T2020 aumentó por la realización de la segunda llamada de capital.
- En el 3T2020 y el 4T2020, el patrimonio disminuyó debido al resultado negativo del ejercicio. En el 1T2021 el patrimonio aumentó debido a la tercera llamada de capital.
- En el 2T2021, el patrimonio disminuyó debido al resultado del periodo actual. En el 3T2021 el patrimonio aumentó debido a la emisión de la cuarta llamada de capital.
- En el 4T2021, el patrimonio aumentó debido a la emisión de la quinta llamada de capital. En el 1T2022 el patrimonio disminuyó debido al resultado del ejercicio.
- En el 2T2022, el patrimonio se incrementó debido a la emisión de la sexta llamada de capital y al resultado del ejercicio.
- En el 3T2022, el patrimonio disminuyó debido a un incremento en las pérdidas acumuladas del ejercicio.
- En el 4T2022, el patrimonio tuvo un incremento generado principalmente por la inversión en capital adicional en los proyectos para el trimestre, dicho efecto fue reducido por la disminución en el valor razonable de los proyectos valuados por el enfoque de ingresos.

- Al 1T2023, el incremento se debió principalmente por los cambios a valor razonables de los Proyectos denominados Alameda Comercial Tizayuca y el Parque Industrial Nuevo Laredo, el cual cambió de metodología en este trimestre.
- Al 2T2023, la disminución se debió a los cambios en valor razonable de los proyectos Nuevo Laredo y Almar Residencial, los cuales tuvieron un ajuste hacia la baja dado un cambio en los flujos esperados respectivamente.
- Al 3T2023, la disminución se debió a los cambios en valor razonable de los proyectos: Tizayuca, Nuevo Laredo y Almar Residencial, los cuales tuvieron un ajuste hacia la baja dado un cambio en los flujos esperados de cada proyecto.
- Al 4T2023, el incremento se derivó del cambio en la metodología de valuación de los proyectos; Parque Industrial Tepeji y Lomas Verdes, los cuales representaron un incremento importante.
- En el 1T2024, el incremento se debió principalmente a los cambios en el Valor Razonable de los Proyectos.
- En el 2T2024, el decremento se debió principalmente a los cambios en el Valor Razonable de los Proyectos.
- En el 3T2024, el decremento se debió principalmente a los cambios en el Valor Razonable de los Proyectos.
- En el 4T2024, el decremento se debió principalmente a los resultados del ejercicio del CKD.
- En el 1T2025, el incremento se debió principalmente a los resultados del CKD.
- En el 2T2025, el decremento se debió principalmente a los cambios en el Valor Razonable de los Proyectos.
- En el 3T2025, el decremento se debió principalmente a los cambios en el Valor Razonable de los Proyectos.
- En el 4T2025, el decremento se debió principalmente a los cambios en el Valor Razonable de los Proyectos y a la desinversión en el proyecto 7.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO

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

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

Concepto		Δ%	Valor del Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	\$4,465,823,001	\$8.79
Escenario 1	↑	5%	\$4,689,114,151	\$9.23
	↓	-5%	\$4,242,531,851	\$8.35
Escenario 2	↑	10%	\$4,912,405,301	\$9.67
	↓	-10%	\$4,019,240,701	\$7.91
Escenario 3	↑	15%	\$5,135,696,451	\$10.11
	↓	-15%	\$3,795,949,551	\$7.47

⁶ Cifras en MXN

RESOLUCIÓN DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, subinciso c) Valuación, los Anexos N Bis 24 y N Bis 55 se menciona lo siguiente:

"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado a título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables".

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia en la valuación de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso 3518 desde el año 2018
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standards Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS 9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros)
- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics), Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- 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

En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valorar las inversiones que realizan los CKDes y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo

⁴ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

⁵ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")



AVISO DE RESPONSABILIDAD

El presente documento es de carácter exclusivamente informativo y contiene una opinión de Quantit, S.A. de C.V., elaborada conforme a sus mejores esfuerzos, con base en su experiencia profesional, en criterios técnicos y en datos del dominio público. Esta opinión no implica la prestación de servicio alguno de asesoría, y no formula recomendación para que se invierta en o se celebren operaciones con los valores, títulos y/o documentos a que la misma se refiere. En virtud de la naturaleza del contenido de esta opinión, Quantit, S.A. de C.V., podría modificarla por cualquier causa superveniente a la fecha de emisión. En virtud de lo anterior, Quantit, S.A. de C.V. no asume responsabilidad alguna por las variaciones que, en dicha opinión, pudieran ocasionar cambios en las condiciones del mercado posteriores a su emisión.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento las conclusiones u opiniones expresadas en este documento, ya sea por el cambio de las condiciones que prevalezcan en el mercado de valores, por cambios en la información considerada para la elaboración de este reporte, por la aparición de información a la que no haya tenido acceso al formular sus opiniones y conclusiones y, en general, por cualquier causa superveniente.

Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones

FORTEM CAPITAL I S.C.

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL

(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE		A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	18,156,516.32
BANCOS	487,356.59	ACREEDORES DIV	119,420,348.54
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR	40,000,000.00
CLIENTES	22,035,990.48	ANTICIPO A CLIENTES	0.00
DEUDORES DIVERSOS	142,627,156.90	IMPUESTOS POR PAGAR	642,634.25
ANTICIPO DE IMPUESTOS	1,363,610.17	PTU POR PAGAR	1,097,442.56
IMPUESTOS A FAVOR	1,841,429.78	CONTINGENCIA LABOIRAL	385,478.00
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	3,092,513.26	IMPUESTOS NO CAUSADOS	3,034,101.86
PAGOS ANTICIPADOS	110,029.13	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	182,736,521.53
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	171,558,086.31		
NO CIRCULANTE		A LARGO PLAZO	
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	17,281,720.71	DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	317,809.42	DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	100,617.50	INVERSIONES EN ACCIONES	16,739,027.00
EQUIPO DE DIVERSIONES	0.00	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	16,739,027.00
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00		
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	0.00	CAPITAL CONTABLE	
FRANQUICIAS	0.00	CAPITAL SOCIAL FIJO	100,899.00
GASTOS DE INSTALACIÓN	0.00	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	305,758.07	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
INVERSIONES EN ACCIONES	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	18,005,905.70	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
		UTILIDADES ACUMULADAS	6,455,886.92
		PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
		PERDIDAS ACUMULADAS	-10,516,633.26
		RESULTADO DEL EJERCICIO	-5,951,709.18
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	-9,911,556.52
TOTAL ACTIVO	189,563,992.01	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	189,563,992.01

FORTEM CAPITAL I S.C.

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS PROPIOS	3,633,384.79	3,683,384.79	49,979,739.38
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	4,538,339.55
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	3,633,384.79	3,683,384.79	54,518,078.93
UTILIDAD BRUTA	3,633,384.79	3,683,384.79	54,518,078.93
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	3,432,480.93	15,270,349.75	51,585,660.89
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS	3,432,480.93	15,270,349.75	51,585,660.89
UTILIDAD DE OPERACIÓN	200,903.86	-11,586,964.96	2,932,418.04
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
PRODUCTOS FINANCIEROS	0.00	3,132.21	3,139.34
GASTOS FINANCIEROS	-4,228.76	-702,132.40	-741,782.42
OTROS PRODUCTOS	0.12	615,316.72	615,315.14
OTROS GASTOS	-0.08	-2,941,299.42	-2,965,199.28
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	4,228.72	3,024,982.89	3,088,527.22
PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS GASTO	0.00	5,795,600.00	5,795,600.00
PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS INGRESOS	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	196,675.14	-20,407,547.85	-5,951,709.18
PTU DEL EJERCICIO	0.00	0.00	0.00
ISR DEL EJERCICIO	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	196,675.14	-20,407,547.85	-5,951,709.18