

[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

Número de fideicomiso:

3511

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

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 por el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2020

Plazo y fecha de vencimiento

2,922 días, equivalentes a aproximadamente 8 años. **Fecha de vencimiento 4 de abril de 2019.** Dicha fecha contempla una prórroga a la fecha de vencimiento original, misma prórroga que fue aprobada por la Asamblea de Tenedores celebrada el 10 de abril de 2014,

Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número F/3511 (el "**Fideicomiso**"), informa al público inversionista que, como consecuencia de la no aprobación de la prórroga a la fecha de vencimiento resuelto en la asamblea de tenedores celebrada el 14 de marzo de 2019, lo cual fue informado al mercado en su oportunidad, el próximo 4 de abril, esto es la fecha de vencimiento de los certificados fiduciarios de desarrollo (los "**Certificados Bursátiles**"), no se llevará a cabo la amortización total de los mismos. Esta falta de pago no constituye un incumplimiento ni trae consecuencia alguna que afecte a los inversionistas. Los tenedores de los Certificados Bursátiles mantendrán todos sus derechos al amparo del título hasta el momento en que se lleve a cabo la amortización total y, por tanto, continuarán recibiendo las distribuciones que les correspondan conforme al título y el contrato de fideicomiso hasta que concluya el proceso de liquidación de los bienes y activos que conforman parte del patrimonio del Fideicomiso.

Conforme a lo establecido en el contrato de fideicomiso, se presentaron al Comité Técnico las bases de liquidación para su consideración y, fueron aprobadas el 9 de octubre de 2019. (Ver Bases de Liquidación del CKD Capitaland).

Denominación de la institución fiduciaria:

Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como Fiduciario Emisor. El 31 de enero de 2017, se llevó a cabo la sustitución del Fiduciario, en donde Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("Monex") sustituye como Fiduciario a HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria ("HSBC") y de igual manera se realiza el cambio de nombre del Fideicomiso, para identificarlo a partir de esta fecha como **Fideicomiso Irrevocable 3511, Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.**

Fideicomitente:

Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Fideicomisarios

Fideicomisarios A: Los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, representados para todos los efectos de este Fideicomiso por el Representante Común.

Fideicomisario B: CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V.

Fideicomisarios en primer lugar:

Fideicomisarios A: Los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, representados para todos los efectos de este Fideicomiso por el Representante Común. Fideicomisario B: CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V.

Fideicomisarios en segundo lugar:

CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V.

Fideicomisarios en tercer lugar:

N/A

Otros Fideicomisarios:

N/A

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V

Clave de cotización:

CI3CK

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

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por:

- (a) La Aportación Inicial a cargo del Fideicomitente
- (b) El Monto Total de la Emisión
- (c) Las Reservas del Fideicomiso
- (d) Las Aportaciones del Fideicomisario B
- (e) Las Inversiones y los derechos derivados de las Inversiones
- (f) Los Flujos
- (g) El Efectivo del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas del Efectivo, así como sus rendimientos
- (h) El producto de las Desinversiones
- (i) Los derechos otorgados al Fiduciario bajo el Contrato de Licencia
- (j) Las demás cantidades, bienes y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario por cualquier concepto de conformidad con este Contrato

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

NO EXISTE OBLIGACIÓN DEL PAGO DE PRINCIPAL O INTERESES

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

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso (según el caso)

Los Certificados Bursátiles otorgarán a sus Tenedores los derechos siguientes: (i) derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que lo anterior incluye, sin limitar, el derecho que tienen los Tenedores y al Fideicomisario B de percibir cualesquier Distribuciones que se generen de tiempo en tiempo derivado de las Desinversiones, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

Subordinación de los títulos, en su caso:

N/A

Lugar y forma de pago:

Lugar y forma de pago de rendimientos y de amortización, en su caso

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma número 255, piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Cd. de México.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple
Depositario

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen Fiscal

El Fideicomiso Emisor se encontrará sujeto a un régimen de transparencia, en el cual los Tenedores de los Certificados Bursátiles serán los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso Emisor, para lo cual se deberán cumplir los requisitos aplicables en los artículos 192 y 193 de la LISR vigente en 2020, así como con las reglas administrativas respectivas. El Fiduciario Emisor, o bien los

intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles, tratándose de Certificados Bursátiles, deberán determinar y retener el impuesto sobre la renta que corresponda a cada Tenedor y otros fideicomisarios por las distribuciones que les sean efectuadas. En caso de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles sean personas físicas residentes en el país o personas físicas o morales residentes en el extranjero, el Fiduciario Emisor, o en su caso, los intermediarios financieros, deberán retener el impuesto que corresponda por las Distribuciones que les sean efectuadas conforme al tipo de ingreso de que se trate. La tasa de retención aplicable respecto de intereses distribuidos se encuentra sujeta a retención, conforme a los artículos 54 y 135 de la LISR, y para residentes en el extranjero conforme a lo previsto en los artículos 153, 166 y 171, en su caso, de la LISR. En caso de que en el Fideicomiso participen entidades residentes en México no contribuyentes del impuesto sobre la renta, de acuerdo con lo establecido en los artículos 80 y 81 de la LISR, (como es el caso, entre otros, de sociedades de inversión especializada en fondos para el retiro (SIEFORES) y personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles), de conformidad con la Regla Miscelánea I.3.20.3.4 vigente, dichas entidades estarán sujetas a las disposiciones contenidas en el Título III "Del Régimen de las personas morales con fines no lucrativos" de la LISR por las Distribuciones que les sean efectuadas. El régimen fiscal podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión, por lo que los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores fiscales las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento, o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación y caso particular.

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal:

El Fideicomiso Emisor se encontrará sujeto a un régimen de transparencia, en el cual los Tenedores de los Certificados Bursátiles serán los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso Emisor, para lo cual se deberán cumplir los requisitos aplicables en los artículos 192 y 193 de la LISR vigente en 2020, así como con las reglas administrativas respectivas. El Fiduciario Emisor, o bien los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles, tratándose de Certificados Bursátiles, deberán determinar y retener el impuesto sobre la renta que corresponda a cada Tenedor y otros fideicomisarios por las distribuciones que les sean efectuadas. En caso de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles sean personas físicas residentes en el país o personas físicas o morales residentes en el extranjero, el Fiduciario Emisor, o en su caso, los intermediarios financieros, deberán retener el impuesto que corresponda por las Distribuciones que les sean efectuadas conforme al tipo de ingreso de que se trate. La tasa de retención aplicable respecto de intereses distribuidos se encuentra sujeta a retención, conforme a los artículos 54 y 135 de la LISR, y para residentes en el extranjero conforme a lo previsto en los artículos 153, 166 y 171, en su caso, de la LISR. En caso de que en el Fideicomiso participen entidades residentes en México no contribuyentes del impuesto sobre la renta, de acuerdo con lo establecido en los artículos 80 y 81 de la LISR, (como es el caso, entre otros, de sociedades de inversión especializada en fondos para el retiro (SIEFORES) y personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles), de conformidad con la Regla Miscelánea I.3.20.3.4 vigente, dichas entidades estarán sujetas a las disposiciones contenidas en el Título III "Del Régimen de las personas morales con fines no lucrativos" de la LISR por las Distribuciones que les sean efectuadas. El régimen fiscal podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión, por lo que los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores fiscales las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento, o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación y caso particular.

En su caso, dictamen valuatorio:

Dictamen valuatorio

La valuación de los Activos Inmobiliarios se llevará a cabo de manera trimestral y cuando exista alguna modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso. La metodología de valuación se basará en los criterios siguientes: (i) los activos y pasivos del Fideicomiso se valuarán periódicamente a precios de mercado, con el propósito de reconocer en el estado de resultados las pérdidas y ganancias derivadas de los cambios en las condiciones del mercado inmobiliario. En la valuación se considera el principio de prudencia, es decir, se reconocen las pérdidas y, de acuerdo con las mejores prácticas de mercado, se considera una postura conservadora en el caso de ganancias, (ii) la valuación a mercado de los activos y pasivos financieros se realizará con base en la información que los proveedores de precios publiquen, (iii) los Activos Inmobiliarios que el Fideicomiso adquiriera a cuenta de terceros, se valuarán periódicamente a precios de mercado, con base en la información que sobre los niveles de precios publiquen las empresas especializadas, y (iv) por su parte, la valuación de los Activos Inmobiliarios cuya negociación tenga adherida una opción de compra sobre los mismos en una fecha futura, dependerá de la evolución de las estimaciones de los precios de mercado que las empresas especializadas publiquen: (a) si el precio de mercado es menor o igual a precio de compra acordado, los Activos Inmobiliarios se marcarán a mercado con los precios publicados por las empresas especializadas, y (b) si el precio de mercado es mayor al precio acordado, la tasa interna de rendimiento al vencimiento del proyecto se irá reconociendo gradualmente en los resultados del fideicomiso.

Certificados Bursátiles

CI3CK 11

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente reporte se encuentran inscritos bajo el No. 0173-1.80-2011-008 en el Registro Nacional de Valores y han sido inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Dicha inscripción fue actualizada (i) el 9 de agosto de 2013 con el número 0173-1.80-2013-021, y (ii) el 20 de mayo de 2014 con el número 0173-1.80-2014-025.

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

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 por el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2020

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	N/A
Serie	11
Tipo	R1
Clave de pizarra	CI3CK
Monto total	1,530,000,000
Número de valores	15,300,000
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Plazo	8 años
Fecha de vencimiento	2021-04-27
En su caso, número de series en que se divide la emisión	N/A
En su caso, número de emisión correspondiente	N/A
Observaciones	N/A

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:

Anual 2020

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:.....	23
Factores de riesgo:.....	33
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	37
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	37
Destino de los fondos, en su caso:	38
Documentos de carácter público:.....	38
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	39
Patrimonio del fideicomiso:	39
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	39
Contratos y acuerdos:.....	45
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	62
Valuación:	62
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:.....	63
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	76
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	82
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	84
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	84
Actividad Principal:	84
Canales de distribución:	84
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	85
Principales clientes:.....	85
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	85

Recursos humanos:	85
Desempeño ambiental:	85
Información de mercado:	86
Estructura corporativa:	86
Descripción de los principales activos:	88
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	89
Acciones representativas del capital social:	89
Dividendos:	89
Reestructuraciones societarias, en su caso.:	89
Administradores y tenedores de los certificados:	89
Estatutos sociales y otros convenios:	92
Audidores externos de la fideicomitente:	92
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	93
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	94
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	94
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:	99
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	102
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	103
Resultados de la operación del fideicomiso:	103
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	103
Control Interno del fideicomiso:	104
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	106
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	106
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	107
Resultados de la operación de la fideicomitente:	107

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....	107
Control interno de la fideicomitente:	108
[432000-NBIS2] Anexos	111

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

“Activos Inmobiliarios” significa (i) los terrenos ubicados en el territorio nacional, que sean susceptibles de ser utilizados para el desarrollo de vivienda, principalmente económica y de interés social, pero también media y residencial, o con alguna porción para uso comercial, industrial o de servicios, (ii) los bienes inmuebles terminados, usados o en proceso de construcción ubicados en los terrenos referidos en el inciso (i) anterior, o en otros terrenos, incluyendo vivienda adjudicada, y (iii) cualesquiera derechos relacionados con ese tipo de terrenos, incluyendo, sin limitar, derechos de crédito, derechos de cobro o derechos litigiosos; en el entendido de que las Inversiones en los Activos Inmobiliarios sólo se podrán realizar en las zonas geográficas aprobadas como elegibles por el Comité Técnico.

“Administrador” significa CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V.

“Afiliada” significa respecto de cualquier Persona, cualquier Persona que dicha Persona, directa o indirectamente, Controle, que Controle a la misma Persona o que esté bajo Control común con ésta.

“Amortización” significan los Flujos Brutos y los Saldos Remanentes pagaderos a los Tenedores, que se aplicarán en primer lugar para pagar el Monto de Amortización Parcial, hasta que el Valor Nominal Ajustado de los Certificados sea igual a \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.) y, después, para pagar las Distribuciones; en el entendido que los Certificados serán totalmente amortizados en la fecha que ocurra primero de entre la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Amortización Anticipada.

“Amortización Total Anticipada” significa la Amortización, previa a la Fecha de Vencimiento, por la totalidad del Valor Nominal Ajustado, que podrá llevar a cabo el Fiduciario, previa instrucción del Representante Común, en caso de que ocurra y continúe un Evento de Amortización Total Anticipada.

“Aportación Inicial” significa la cantidad que aporta el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución, consistente en la cantidad de \$1,000.00 (Un Mil Pesos 00/100 M.N.).

“Aportaciones del Fideicomisario B” Significa las cantidades que se compromete aportar el Fideicomisario B, equivalentes al 10% (diez por ciento) de lo dispuesto de la Cuenta de Inversiones y la Reserva para Gastos de Mantenimiento, para cubrir las Inversiones, los Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Asamblea de Tenedores” significa cualquier asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles, en términos del presente Contrato, la LMV y LGTOC que cumplan con los requisitos aplicables para ser consideradas como tales.

“Auditor Externo” significa Deloitte México – Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del presente Contrato.

“BMV” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o cualquiera de sus sucesores o cesionarios.

“Capital I SOFOM” significa Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, Entidad No Regulada, sociedad a través de la cual el Fideicomiso podrá realizar Inversiones en Empresas Promovidas, de conformidad con lo establecido en este Contrato.

“Certificados Bursátiles” o “Certificados” significan los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Contrato, la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, los cuales estarán amparados por el Título.

“Circular 1/2005” significa las “Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la

Financiera Rural, en las Operaciones de Fideicomiso”, emitidas por el Banco de México el 17 de junio de 2005 y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, según las mismas sean adicionadas, complementadas o de cualquier otra forma modificadas de tiempo en tiempo.

“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 adicionadas, complementadas o de cualquier otra forma modificadas de tiempo en tiempo.

“CNBV” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Colocación” significa la colocación de los Certificados Bursátiles por medio de oferta pública a través de la BMV, con la intervención del Intermediario Colocador.

“Comité de Inversiones” significa el órgano creado e integrado en términos de la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.

“Comité Técnico” significa el órgano creado e integrado en términos de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso y conforme a lo dispuesto por el artículo 80 de la LIC y demás disposiciones aplicables.

“Conducta de Destitución Con Causa” significa (i) que el Administrador o los Funcionarios Clave cometan un delito de índole patrimonial, o actúen con dolo, mala fe o negligencia grave respecto de sus obligaciones al amparo del presente Contrato o del Contrato de Administración; (ii) que el Administrador proporcione información falsa con respecto a las Inversiones, a las Empresas Promovidas o a los Activos Inmobiliarios que tenga como consecuencia un Evento Adverso Significativo; (iii) que el Administrador o los Funcionarios Clave incumplan con sus obligaciones contempladas en el presente Contrato o en el Contrato de Administración y dicho incumplimiento cause un Efecto Adverso Significativo, y además el mismo no sea subsanado dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a que se tenga conocimiento del mismo; (iv) que el Administrador o los Funcionarios Clave utilicen los recursos para cualesquier fines distintos a los previstos en el presente Contrato; (v) que el Administrador, Capital I SOFOM o las Empresas Promovidas, según sea el caso, no depositen en la Cuenta de Distribución a Inversionistas los recursos provenientes de una Desinversión en los plazos que, para dicha Desinversión, haya aprobado el Comité de Inversiones; (vi) que el Administrador no entregue al Fiduciario el Reporte de Inversiones y Gastos de Mantenimiento, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula Vigésima Segunda del Contrato de Fideicomiso, y que dicho incumplimiento no sea subsanado dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la terminación del plazo establecido en dicha Cláusula Vigésima Segunda del Contrato de Fideicomiso; (vii) que el Administrador o los Funcionarios Clave realicen actividades que compitan directamente con las del CKD CAPITALAND, tomando en consideración que podrán constituir ciertos otros fondos en los términos del presente Contrato; (viii) que se inicie por o en contra del Administrador un procedimiento tendiente a ser declarado en concurso mercantil, o sea declarado en concurso mercantil, o sea disuelto o liquidado; (ix) que el Fideicomisario B incumpla con su obligación de realizar o mantener las Aportaciones del Fideicomisario B en los términos del presente Contrato; (x) que los Funcionarios Clave dejen de tener el Control sobre el Administrador; y (xi) que el Administrador, en caso de que 1 (uno) de los Funcionarios Clave renuncie o sea removido, deje de proponer al Comité Técnico al sustituto de dicho Funcionario Clave en términos de la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso. En el caso de los incisos (i), (ii) y (iii), deberá existir una determinación en el sentido señalado, mediante sentencia de segunda instancia adversa al Administrador o los Funcionarios Clave, según corresponda, ratificando los términos de la sentencia emitida en ese mismo sentido en primera instancia o, en su defecto, sentencia firme, en ambos casos dictada por un juez o tribunal (jurisdiccional o arbitral) competente.

“Conducta Inhabilitadora” significa, respecto de cualquier Persona, fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por o de dicha Persona, respecto de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Administración, o con respecto al cumplimiento de la legislación aplicable.

“Contraprestación del Administrador” significa la contraprestación que será pagada al Administrador en términos de lo establecido en el Contrato de Administración y la Cláusula 9.4 del Fideicomiso con cargo a la Cuenta de Inversiones.

“Contrato” o “Fideicomiso” significa el presente contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de los Certificados Bursátiles y sus respectivos anexos, tal y como unos y otros sean modificados de tiempo en tiempo.

“Contrato de Administración” significa el contrato de administración, en términos del cual CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., fungirá como el Administrador.

“Contrato de Colocación” significa el contrato de colocación que será celebrado por y entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Intermediario Colocador en relación con la Emisión de los Certificados.

“Contrato de Licencia” significa el contrato de licencia, de fecha 29 de marzo de 2011, celebrado entre Capital I Servicios México, S.A. de C.V. y el Fiduciario, en términos del cual se otorga al Fiduciario una licencia temporal y revocable para el uso de la marca “CAPITALAND”.

“Contratos de Desinversión” significan cualquier contrato, convenio, instrumento, documento, título de crédito o acto jurídico por virtud de los cuales el Fiduciario se obligará a llevar a cabo una Desinversión.

“Contratos de Inversión” significan cualquier contrato, convenio, instrumento, documento, título de crédito o acto jurídico por virtud de los cuales el Fiduciario se obligará a llevar a cabo una Inversión.

“Control” significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo uno o más 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 de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma. Para efectos de este Contrato, el caso del Control de los Funcionarios Clave sobre el Administrador, se entenderá que existe Control por medio de la participación actual de Capital I Servicios, S.A. de C.V. en el capital social del Administrador.

“Cuenta de Distribución a Inversionistas” Significa la cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario Emisor en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en la que se depositarán todos los Flujos Brutos provenientes de las Inversiones.

“Cuenta de Inversiones” Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario llevará a cabo las Inversiones y sufragará los Gastos de Inversión, incluyendo el pago de la Contraprestación del Administrador, de conformidad con las instrucciones del Administrador.

“Cuenta del Fideicomisario B” El Fiduciario deberá abrir, previa instrucción del Fideicomitente, y mantener abierta, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, una o varias cuentas a ser identificadas conjuntamente para efectos del presente Fideicomiso como la “cuenta del fideicomisario B” (la “**Cuenta del Fideicomisario B**”) en la que se depositarán la totalidad de las Aportaciones del Fideicomisario B y la totalidad de las cantidades que correspondan al Fideicomisario B derivadas de las Aportaciones del Fideicomisario B en términos del presente Contrato (es decir el producto de las inversiones realizadas con las Aportaciones del Fideicomisario B).

“Cuenta General” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 15.1 del presente Contrato.

“Cuentas” o “Cuentas del Fideicomiso” significa de forma conjunta, la Cuenta General, la Cuenta de Inversiones, la Cuenta de Distribución a Inversionistas, la Cuenta del Fideicomisario B, las cuentas que se constituyan para mantener las Reservas, y las demás cuentas y subcuentas a nombre del Fideicomiso.

“Daños” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 20.3 del contrato de Fideicomiso.

“Desinversiones” significa, respecto de las Inversiones realizadas por el Fiduciario o Capital I SOFOM en Empresas Promovidas para que las mismas, directa o indirectamente, adquieran, desarrollen, construyan, terminen, comercialicen y/o vendan Activos Inmobiliarios: (i) la venta o enajenación de las acciones (o derechos similares) emitidas por Empresas Promovidas de las que el Fiduciario sea titular, (ii) la amortización de las acciones (o derechos similares) representativas del capital de las Empresas Promovidas, (iii) las disminuciones de capital de las Empresas Promovidas, o (iv) cualquier recuperación de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, el pago de dividendos y financiamientos (tanto principal como intereses) otorgados por el Fideicomiso y/o Capital I SOFOM a las Empresas Promovidas.

“Destitución Con Causa” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 9.7 de este Fideicomiso.

“Destitución Sin Causa” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 9.8 de este Fideicomiso.

“Día Hábil” significa cualquier día del año distinto de sábado, domingo o cualquier otro día en el cual las instituciones de crédito en México, estén obligadas a mantener sus puertas cerradas y suspender operaciones conforme al calendario que para tal efecto publica anualmente la CNBV.

“Distribuciones” significa las distribuciones de los Flujos que el Fiduciario deberá llevar a cabo de conformidad con la Cláusula 16.3 del presente Contrato.

“Distribución por Cambio de Administrador” significa la distribución que el Fideicomisario B tendrá derecho a recibir del Fiduciario en caso de Destitución Sin Causa del Administrador, la cual será calculada de la misma manera que se calculan las distribuciones al Fideicomisario B conforme a las Cláusulas 16.3(c)(i) y 16.3(d) del presente Contrato (la suma de las dos), considerando como si (i) todas las Inversiones hubieran sido Desinvertidas al Valor de las Inversiones, según el mismo sea determinado por el Valuador Independiente dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se decida la Destitución Sin Causa, y (ii) los recursos obtenidos de dichas Desinversiones hubieran sido distribuidos en términos de la Cláusula 16.3 del presente Fideicomiso en la fecha en que se decida la Destitución Sin Causa, con independencia de la fecha efectiva de la destitución de que se trate.

“Distribuciones de Montos no Dispuestos” significan las distribuciones que se hagan a los Tenedores, de tiempo en tiempo, de los Saldos Remanentes en términos de la Cláusula 16.5 del presente Fideicomiso.

“Efectivo del Fideicomiso” significa los recursos depositados en las Cuentas.

“Efectivo Distribuible” significan el monto de los Flujos Brutos que se encuentren depositados en la Cuenta de Distribución a Inversionista.

“Efecto Adverso Significativo” significa un evento (i) que tenga como consecuencia un efecto adverso relevante para la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, cuantificable en un monto igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, (ii) que no sea subsanable en un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles, y (iii) que no sea resultado de un cambio en condiciones macroeconómicas o de actos de terceros que no sean parte del presente Fideicomiso o sus Afiliadas.

“Emisión” significa la emisión de 15'300,000 (Quince millones trescientos mil.) Certificados Bursátiles que se realizó con fecha 4 de abril de 2011 por una cantidad equivalente a \$1,530'000,000.00 (Mil quinientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.) de conformidad con las estipulaciones del presente Fideicomiso en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

“EMISNET” significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

“Empresas Promovidas” significan los vehículos de propósito específico, ya sean sociedades mercantiles o fideicomisos, en los que el Fiduciario, por instrucciones del Administrador, realice Inversiones a efecto de que éstos, directa o indirectamente, adquieran, desarrollen, construyan, terminen, comercialicen y/o vendan Activos Inmobiliarios en términos del presente Fideicomiso; incluyendo, sin limitación, a Capital I SOFOM, la cual es una Empresa Promovida para todos los efectos de este Contrato.

“Evento de Amortización Total Anticipada” significa que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) que al final del Periodo de Inversiones, no se hayan realizado Inversiones equivalentes a más del 60% (sesenta por ciento) del Monto Asignado a Inversiones; en cuyo caso la Amortización de los Certificados Bursátiles se realizará mediante liquidación y distribución del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo que para tal efecto resuelva la Asamblea de los Tenedores; (ii) que se lleven a cabo todas las Desinversiones con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, para cuyos efectos se tomarán en cuenta, en su caso, las Inversiones declaradas por el Comité Técnico como pérdidas tal y como si fueran Desinversiones realizadas; o (iii) el incumplimiento en la Desinversión de la totalidad de las Inversiones en la Fecha de Vencimiento.

“Evento de Sustitución” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 12.2 inciso (s) del presente Contrato.

“Fecha de Amortización Total Anticipada” significa la fecha, previa a la Fecha de Vencimiento, determinada, en su caso, por el Administrador, en la que se realice la Amortización Total Anticipada de los Certificados Bursátiles, por actualizarse alguno de los Eventos de Amortización Total Anticipada.

“Fecha de Conversión” significa la Fecha de Pago en la cual, después de haber pagado el Monto de Amortización Parcial que corresponda a dicha Fecha de Pago, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles sea igual a \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.).

“Fecha de Depósito” significa la fecha en la que el Fiduciario deberá realizar, con cargo a las Cuentas, el depósito de las cantidades que el Administrador le instruya por escrito a efecto de pagar Gastos, constituir Reservas, realizar Inversiones Permitidas del Efectivo e Inversiones, realizar Distribuciones a los Tenedores, realizar las Distribuciones al Fideicomisario B y realizar los demás pagos que correspondan y transferencias de conformidad con este Fideicomiso o que sean necesarias a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso.

“Fecha de Emisión” significa la fecha de emisión, liquidación y cruce de los Certificados Bursátiles.

“Fecha de Pago” significa cualquiera de las siguientes fechas: (i) las fechas que el Fiduciario señale como tales de conformidad con la Cláusula 16.2 del presente Contrato, (ii) la Fecha de Vencimiento, (iii) la Fecha de Amortización Total Anticipada, cuando ésta proceda; o (iv) la fecha determinada por el Comité de Inversiones, en el entendido que, si cualquiera de dichos días no es un Día Hábil, entonces la “Fecha de Pago” será el Día Hábil inmediato siguiente.

“Fecha de Registro” significa el sexto Día Hábil anterior a cualquier Fecha de Pago.

“Fecha de Vencimiento” significa el 4 de abril de 2019, esto es, 8 (ocho) años a partir de la Fecha de Emisión; en el entendido que dicho plazo podrá prorrogarse en 2 (dos) ocasiones, por 2 (dos) años en cada caso, cuando así lo solicite el Administrador, previa opinión del Comité de Inversiones y la autorización correspondiente de la Asamblea de Tenedores.

“Fideicomisarios A” significan los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con los Certificados Bursátiles y el presente Fideicomiso.

“Fideicomitente” significa Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

“Fideicomisario B” significa CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., respecto de las distribuciones que le correspondan al Fideicomisario B en términos de lo establecido en este Contrato.

“Fiduciario” significa Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de institución fiduciaria bajo el presente Contrato, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea que sea subsecuentemente designado como fiduciario de conformidad con el presente Contrato.

“Fines del Fideicomiso” Significa la responsabilidad del Fideicomiso de administrar el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitación: (i) llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, y en su caso de Certificados Bursátiles Adicionales, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar y administrar, a través del Administrador, las Inversiones, así como realizar las Desinversiones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (iii) que el Fiduciario suscriba, celebre y otorgue cualquier contrato, convenio y documento del cual se prevea que sea parte de tiempo en tiempo conforme al Contrato de Fideicomiso; (iv) cumplir con todos los deberes y obligaciones a cargo del Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y de los demás contratos, convenios o documentos de los cuales el Fiduciario sea parte; y (v) ejercer todas y cada una de las facultades específicamente establecidas a continuación, las cuales serán ejercidas sin necesidad de instrucción alguna salvo que se indique lo contrario en el Contrato de Fideicomiso.

“Flujos” significa los recursos que de tiempo en tiempo reciba el Fiduciario (i) en su calidad de propietario de las acciones (o tenedor de derechos similares o equivalentes) representativas del capital social de las Empresas Promovidas y de Capital I SOFOM, (ii) en cumplimiento de los Contratos de Inversión o en ejercicio de sus derechos bajo los mismos, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, por concepto de reducciones de capital, amortizaciones de acciones, dividendos y pagos de principal e intereses de cualesquiera financiamientos otorgados a

Capital I SOFOM o directamente a las Empresas Promovidas, (iii) en cumplimiento de los Contratos de Desinversión o en ejercicio de sus derechos bajo los mismos, y (iv) como ingresos por cualquier razón distinta a los intereses derivados de las Inversiones Permitidas del Efectivo.

“Flujos Brutos” significa los Flujos que sean depositados en la Cuenta de Distribución a Inversionistas, menos las reservas que el Administrador considere necesario constituir para cubrir cualquier obligación ordinaria o contingente a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, distinta de impuestos y demás contribuciones.

“Flujos Netos” significa los Flujos Brutos que sean depositados en la Cuenta de Distribución a Inversionistas, menos todas las retenciones y pagos de impuestos y demás contribuciones que deban hacerse de conformidad con la legislación aplicable en relación con los Flujos Brutos.

“Funcionarios Clave” significa los señores Juan Carlos Braniff Hierro y José Carlos Balcázar Banegas, o cualquier otra persona que los sustituya o se incorpore como Funcionario Clave en términos del presente Contrato y se le designe como tal por el Comité Técnico, a propuesta del Administrador, y se informe mediante comunicación escrita al Fiduciario y al Representante Común.

Durante el Periodo de Liquidación y hasta la extinción del Fideicomiso, se mantendrán exclusivamente 2 (dos) Funcionarios Clave, a saber, Oscar Lara Guerra y Laura Nelly Almaguer Cantú, cuya designación se entenderá realizada en cumplimiento del procedimiento establecido en la Cláusula 12.2 inciso (t) del Contrato de Fideicomiso.

“Gastos” significan conjuntamente los Gastos de Emisión y Colocación, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Asesoría Independiente, y los Gastos de Inversión.

“Gastos de Asesoría Independiente” significan los pagos por concepto de honorarios (incluyendo el IVA y gastos correspondientes) incurridos por el Fideicomiso y pagaderos a terceros expertos independientes que presten asesoría en beneficio de los Tenedores.

“Gastos de Emisión y Colocación” significa las comisiones, gastos, cuotas, derechos y demás erogaciones que se generen con motivo de la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario por escrito, incluyendo, sin limitación, el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y a la BMV, los pagos que deban hacerse al Indeval por su depósito, los pagos iniciales al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios del Auditor Externo, otros auditores, asesores legales incluyendo asesores fiscales y otros abogados, consultores, los honorarios, comisiones y gastos pagaderos de conformidad con el Contrato de Colocación y viáticos, que deberán ser cubiertos por el Fiduciario con cargo a los recursos que se obtengan de la Emisión y Colocación.

“Gastos de Inversión” significa todos los gastos que por instrucción escrita del Administrador, el Fiduciario deba erogar (o el Administrador erogue en representación del Fideicomiso) con cargo a la Cuenta de Inversiones y la Cuenta del Fideicomisario B, en el porcentaje que corresponda a cada una conforme al presente Contrato, para poder concretar las Inversiones, para administrar las Inversiones y para realizar las Desinversiones, incluyendo, sin limitación alguna, gastos para estudios técnicos, de factibilidad y ambientales, proyectos ejecutivos, licencias, permisos, derechos de registro, derechos de agua, vigilancia, instalación y mantenimiento de cercas e impuestos prediales y de traslado de dominio, así como las comisiones, gastos y honorarios legales, notariales, fiscales, contables, inmobiliarios, y de cualquier otra naturaleza que la celebración de los Contratos de Inversión, la administración, desarrollo, construcción, terminación, comercialización y/o venta de las Inversiones, y la celebración de los Contratos de Desinversión requieran, según sea determinado de buena fe por el Administrador. Todos los Gastos de Inversión deberán realizarse a precio de mercado. Además, para el caso particular de que el Administrador requiera de los servicios de asesores financieros, el Administrador deberá de obtener la autorización previa del Comité Técnico para llevar a cabo su contratación, si desea que se realice el pago de los gastos y honorarios correspondientes, con cargo a las Cuentas del Fideicomiso antes señaladas.

“Gastos de Mantenimiento” significa los gastos con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Cuenta del Fideicomisario B, en el porcentaje que corresponda a cada una conforme al presente Contrato, que se generen o sean necesarios para el mantenimiento de la Emisión, según sea determinado por el Administrador y

notificado por escrito al Fiduciario, incluyendo, sin limitación el mantenimiento del registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, el listado de los Certificados en la BMV, el cumplimiento de disposiciones legales aplicables, los gastos relacionados con Asambleas de Tenedores, gastos incurridos en términos de las Cláusula 6.4, 6.5 y 6.6 del contrato de Fideicomiso, gastos por concepto de primas derivadas de la contratación de seguros de responsabilidad profesional para las Personas Cubiertas; en el entendido que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los Gastos de Inversión.

“Indeval” significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“Información Confidencial” significa la información relacionada con los negocios, operación y administración de cualquiera de las Empresas Promovidas, del Fideicomiso, del Fideicomitente, del Administrador y de sus respectivas Afiliadas, y demás información que se considere como información confidencial y/o información privilegiada en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y demás disposiciones aplicables, ya sea escrita o verbal, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, de carácter financiero, contable o legal, secretos comerciales, información relativa a investigación y desarrollo, posibles Inversiones y Desinversiones, mejoras, conocimientos técnicos (“*know-how*”), conceptos, diseños, procesos, técnicas, equipo, ideas, escritos, notas, planes de negocios, de mercadotecnia, de promoción, de publicidad y de comercialización, productos, servicios, listas de precios, listas de personal, listas de clientes, proveedores, resultados de análisis y pruebas, proyecciones, información relacionada con nuevos proyectos relacionados con los negocios de cualquiera de las Personas antes referidas, así como cualquier información que sea resultado de la evaluación, negociaciones y discusiones respecto de cualquier operación que involucre a cualquiera de dichas Personas, así como el estado que guardan dichas negociaciones y cualquier información que se relacione con potenciales oportunidades de inversión por parte del Fideicomiso.

“Intermediario Colocador” significa Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, o en su caso cualquier otra casa de bolsa que sea designada posteriormente por el Administrador como intermediario colocador para efecto de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales.

“Inversiones” significa las inversiones (distintas a Inversiones Permitidas del Efectivo) que realice el Fiduciario en (i) Empresas Promovidas para que las mismas, directa o indirectamente, adquieran, desarrollen, construyan, terminen, comercialicen y/o vendan Activos Inmobiliarios, y/o (ii) Capital I SOFOM para que la misma realice inversiones en las Empresas Promovidas o, en su caso, les otorgue financiamiento, cuyo destino sea precisamente la adquisición y/o desarrollo, construcción, terminación, comercialización y/o venta de Activos Inmobiliarios. Lo anterior, con cargo a la Cuenta de Inversiones y a la Cuenta del Fideicomisario B, en el porcentaje que corresponda a cada una conforme al presente Contrato y de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador; en el entendido de que las inversiones se podrán realizar mediante (i) la adquisición de acciones o partes sociales (o derechos similares) en Empresas Promovidas; y/o (ii) el otorgamiento de financiamiento de cualquier tipo, sujeto a cualquier restricción o limitación legal o regulatoria aplicable, a Capital I SOFOM o directamente a las Empresas Promovidas, a efecto de que estas últimas, directa o indirectamente, adquieran, desarrollen, construyan, terminen, comercialicen y/o vendan Activos Inmobiliarios.

“Inversiones Comprometidas” significa las inversiones aprobadas en términos del presente Fideicomiso durante el Periodo de Inversiones, respecto de las cuales se haya adquirido un compromiso vinculante (incluyendo inversiones en las cuales se hayan previsto pagos a plazos) de realizar una Inversión que será completada una vez concluido el Periodo de Inversiones.

“Inversiones Permitidas del Efectivo” Significa el Efectivo del Fideicomiso y demás recursos líquidos que se encuentren depositados en las Cuentas (salvo por lo que hace a los recursos depositados en la Cuenta del Fideicomisario B) que deberán ser invertidos, en la medida de lo permitido por la legislación, reglas y reglamentos aplicables, de conformidad con las instrucciones del Administrador y conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, en (a) en valores (i) a cargo del Gobierno Federal de México inscritos en el RNV con fecha de vencimiento del instrumento menor o igual a 1 (un) año; y (ii) que se encuentren total e incondicionalmente garantizados por el Gobierno Federal de México o cualquier agencia o entidad gubernamental cuyas obligaciones, a su vez, se encuentren garantizadas por el Gobierno Federal de México; (b) en acciones de sociedades de inversión o

trackers sobre los instrumentos descritos en el inciso (a) inmediato anterior; o (c) en inversiones a través de reportos celebrados con valores descritos en el inciso (a) anterior.

“Inversionistas” significa de forma conjunta los Tenedores y el Fideicomisario B.

“IVA” significa el Impuesto al Valor Agregado o, en su caso, cualquier impuesto que lo sustituya.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, tal como la misma sea o haya sido modificada de tiempo en tiempo.

“LIC” significa la Ley de Instituciones de Crédito, tal como la misma sea o haya sido modificada de tiempo en tiempo.

“LISR” significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, tal como la misma sea o haya sido modificada de tiempo en tiempo.

“Lista de Honorarios por Asesoría” significa la lista de contraprestaciones y pagos que sea aprobada por el Comité de Inversiones, según la misma sea actualizada de tiempo en tiempo por el Comité de Inversiones.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores, tal como la misma sea o haya sido modificada de tiempo en tiempo.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significa aquella Persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, en el entendido de que la independencia se calificará respecto de las Empresas Promovidas, del Administrador, del Fideicomisario B y del Fideicomitente.

“Miembros del Equipo de Administración” son las personas físicas con amplia experiencia en inversiones en el sector inmobiliario en México (incluyendo a los miembros del consejo de administración del Administrador) que se encuentren activamente involucrados en la búsqueda, selección, adquisición, desarrollo, comercialización, enajenación, transferencia, administración de Activos Inmobiliarios y la disposición de Inversiones, según le sea notificado de tiempo en tiempo por el Administrador al Fiduciario, siempre y cuando dichos expertos en el sector inmobiliario se mantengan empleados o sean subcontratados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas.

“Monto Asignado a Inversiones” significa la cantidad depositada en la Cuenta de Inversiones después de haber pagado los Gastos de Emisión y Colocación y de haber constituido la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesores Independientes, en términos de la Cláusula 15.2 y la Cláusula 16.1 (f) del Contrato de Fideicomiso, con cargo a la cual se podrá realizar el pago de las Inversiones, los Gastos de Inversión, y la Contraprestación del Administrador.

“Monto Base” significa la suma del Monto Asignado a Inversiones, los Gastos de Emisión y Colocación, y la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

“Monto Base Ajustado” significa el Monto Invertido que se tenga registrado el último día del Periodo de Inversiones, el cual se disminuirá durante el Periodo de Desinversiones en cada fecha en que ocurra una Desinversión considerando para tales efectos el monto original de la Inversión y los Gastos de Inversión vinculados a la Desinversión respectiva y, en su caso, la pérdida que se hayan decretado con respecto a la Inversión que corresponda.

“Monto de Amortización Parcial” significa, en cualquier Fecha de Pago que tenga lugar (i) antes de la Fecha de Conversión, la cantidad determinada por el Administrador pagadera a los Tenedores, y (ii) en la Fecha de Conversión, la cantidad que sea necesaria a efecto de lograr que el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles sea igual a \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.).

“Monto Invertido” significa las cantidades dispuestas en la Cuenta de Inversiones con cargo al Monto Asignado a Inversiones que se utilice para realizar las Inversiones, pagar los Gastos de Inversión y la Contraprestación del Administrador, incluyendo los montos efectivamente destinados a la realización de Inversiones Comprometidas (sin incluir los montos simplemente segregados a fin de crear y fondear la Provisión para Inversiones Comprometidas); en

el entendido además, de que el Monto Invertido incluye los montos correspondientes a Otros Gastos, los Gastos de Emisión y Colocación, y la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

“Monto Invertido en Conjunto” significa el Monto Invertido y las Aportaciones del Fideicomisario B.

“Monto Total de la Emisión” significa la totalidad de los recursos que se obtengan de la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles por el Fideicomiso.

“Notificación de Disposición” Significa cualquier notificación realizada por el Administrador al Fiduciario Emisor en términos de la Cláusula 15 del Contrato de Fideicomiso a efecto de llevar a cabo cualquier disposición de las Cuentas, a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, para constituir Reservas, pagar Gastos, transferir recursos a las Cuentas, realizar Inversiones del Efectivo e Inversiones, realizar Distribuciones a los Tenedores, realizar Distribuciones al Fideicomisario B y realizar los demás pagos exigibles de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Operaciones con Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 15.6 del contrato de Fideicomiso.

“Operaciones entre Partes Relacionadas” significa una operación u otro arreglo (distinto a Inversiones a cargo de las Aportaciones del Fideicomisario B) que no esté expresamente prevista en este Fideicomiso entre (i) el Fideicomiso o una Empresa Promovida; y (ii) el Administrador, cualquier Parte Relacionada del Administrador o una Empresa Promovida.

“Otros Gastos” Significa los gastos que, en su caso, se eroguen de conformidad con la Cláusula 18.6 del Contrato de Fideicomiso.

“Parte Relacionada” significa, respecto de cualquier Persona, según sea aplicable, las Personas: (i) que Controlen o tengan “influencia significativa” (según dicho término se define en la LMV) en una Persona moral que forme parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Afiliada de dicha Persona pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de dicha Persona o de las Personas integrantes del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Afiliada; (ii) las Personas que tengan “poder de mando” (según dicho término se define en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte de un “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Afiliada de dicha Persona; (iii) el cónyuge, la concubina o el concubinario y las Personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con Personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como los socios y copropietarios de las Personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (iv) las Personas morales que sean parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Afiliada de dicha Persona; y (v) las Personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan el Control o “influencia significativa” (según dicho término se define en la LMV).

“Patrimonio del Fideicomiso” Significa el patrimonio del Fideicomiso, mismo que se integrará principalmente por lo siguiente: (a) la Aportación Inicial a cargo del Fideicomitente, (b) el Monto Total de la Emisión; (c) las Reservas del Fideicomiso; (d) las Aportaciones del Fideicomisario B; (e) las Inversiones y los derechos derivados de las Inversiones; (f) los Flujos; (g) el Efectivo del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas del Efectivo, así como sus rendimientos; (h) el producto de las Desinversiones, (i) los derechos otorgados al Fiduciario Emisor bajo el Contrato de Licencia, y (j) las demás cantidades, bienes y/o derechos de que actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Periodo de Desinversiones” significa el período de 4 (cuatro) años, contado a partir del término del Periodo de Inversiones; en el entendido que dicho periodo se podrá (i) ampliar con la aprobación del Comité Técnico, en caso de autorizarse una o más prórrogas a la Fecha de Vencimiento, y (ii) reducir con la aprobación del Comité Técnico, en caso que se apruebe una ampliación al Periodo de Inversiones.

“Periodo de Inversiones” significa el período de 4 (cuatro) años, contado a partir de la Fecha de Emisión; en el entendido que dicho periodo (i) podrá terminarse anticipadamente en caso de sustitución del Administrador o de utilizarse la totalidad del Monto Asignado a Inversiones, y (ii) podrá ampliarse con la aprobación del Comité

Técnico (y) en caso de autorizarse una o más prórrogas a la Fecha de Vencimiento, o (z) se apruebe una reducción al Periodo de Desinversiones.

“Persona” significa una persona física, moral o cualquier otra entidad u organización.

“Persona Cubierta” significa el Administrador, el Fideicomitente, y sus Afiliadas, cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros, empleados, miembros, directivos y agentes del Administrador y del Fideicomitente y de cada uno de sus respectivas Afiliadas; el Fiduciario y el Representante Común, y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados, agentes y otros representantes; cada Persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Inversiones y los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, incluyendo a Miembros Independientes; y cualquier otra Persona que preste sus servicios, a solicitud del Administrador al Fideicomiso, incluyendo los Miembros del Equipo de Administración.

“Personas Autorizadas” significa las Personas que sean funcionarios, consejeros, empleados, asesores, consultores o apoderados de cualquier Persona que tenga acceso a Información Confidencial, que requieran conocer la Información Confidencial para el desempeño de sus funciones y a las cuales se le haya informado de las restricciones establecidas en términos del presente documento en relación con la Información Confidencial.

“Pesos” o “\$” significa la moneda de curso legal en México.

“Procedimientos” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 20.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Provisión para Inversiones Comprometidas” significa la provisión constituida a fin de realizar Inversiones Comprometidas en términos de la Cláusula 8.4 del contrato de Fideicomiso.

“Reclamaciones” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 20.3 de Contrato de Fideicomiso.

“Reembolso del Monto Invertido en Conjunto” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 16.3 del contrato de Fideicomiso.

“Reglamento Interior de la BMV” significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín Bursátil de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo ha sido y sea modificado de tiempo en tiempo.

“Rendimientos de las Inversiones Permitidas del Efectivo” significa el producto que se obtenga como consecuencia de las Inversiones Permitidas del Efectivo del Fideicomiso (con exclusión de las inversiones de los recursos depositados en la Cuenta del Fideicomisario B).

“Reporte Anual de Administración” Significa el reporte que deberá preparar el Administrador dentro de los primeros tres meses de cada año, que incluirá la información del Reporte Trimestral en comparación con el año que preceda a aquel que se reporta, de conformidad con la Cláusula Vigésima Segunda del presente Contrato.

“Reporte Trimestral” Significa el reporte trimestral que incluirá un resumen de (i) del desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior; (ii) de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso, de las Empresas Promovidas y sus Activos Inmobiliarios respecto del trimestre inmediato anterior; (iii) de las Inversiones del Fideicomiso realizadas durante el trimestre que se esté reportando; (iv) de los gastos incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior, distintos a aquellos que se presentan en el Reporte de Inversiones y Gastos de Mantenimiento; y (v) de las distribuciones y pagos por concepto de Contraprestación del Administrador realizados durante el trimestre anterior.

“Reporte de Distribuciones” Significa el reporte a ser elaborado por el Fiduciario Emisor, por instrucciones y con base en la información que, en su caso, le proporcione el Administrador, a más tardar el onceavo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, mismo que deberá elaborar y entregar al Administrador y al Representante Común, estableciendo el monto y cálculo del Efectivo Distribuible, el Flujo Bruto, el Flujo Neto, las Distribuciones a los Tenedores, los Saldos Remanentes, las Distribuciones al Fideicomisario B y demás cantidades a ser pagadas en la Fecha de Pago de que se trate, en términos de la Cláusula 21 del Contrato de Fideicomiso.

“Reporte de Saldos en las Cuentas” Significa el reporte a ser elaborado por el Fiduciario Emisor dentro de los primeros tres Días Hábiles de cada mes, mediante el cual se entregue al Administrador y al Representante Común información por lo que hace a las cantidades que integren cada una de las Cuentas, en términos de la Cláusula 21 del Contrato de Fideicomiso.

“Reporte de Inversiones y Gastos de Mantenimiento” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Vigésima Segunda del contrato de Fideicomiso.

“Representante Común” significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores, todo lo anterior en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

“Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso” Significa la reserva constituida con el fin de pagar o reembolsar al Liquidador en general cualquier tipo de gastos asociados con la administración y/o su operación; en el entendido que, los recursos que utilice el Liquidador de manera mensual no podrán exceder de la cantidad de \$245,000.00 (Doscientos Cuarenta y Cinco Mil Pesos 00/ 100 M.N.), más IVA.

Reserva de Compensación Variable Significa la cantidad equivalente al 3.00% (tres punto cero por ciento) más IVA del Efectivo Distribuible.

Queda expresamente entendido que, las cantidades que se ingresen en la Reserva Compensación Variable en los términos del párrafo anterior, únicamente podrán ser utilizadas para el pago de la Comisión a los Funcionarios Clave.

“Reserva para la Contraprestación del Administrador” Significa la reserva a ser constituida por el Fiduciario Emisor antes del término del Periodo de Inversiones, dentro de la Cuenta de Inversiones (en la sub-cuenta correspondiente) por la cantidad determinada por el Administrador y aprobada por el Comité de Inversiones, con el propósito de cubrir la Contraprestación del Administrador durante el Periodo de Desinversiones; en el entendido de que la cantidad con la que se habrá de crear y fondear inicialmente la Reserva para la Contraprestación del Administrador se determinará con base en un presupuesto que elaborará el Administrador y autorizará el Comité de Inversiones; en el entendido además de que el referido presupuesto se podrá revisar en cualquier momento que lo solicite el Administrador y la Reserva para la Contraprestación del Administrador se ajustará en caso de ser necesario, previa autorización del Comité de Inversiones, de acuerdo con la Cláusula 15.5 del Contrato de Fideicomiso.

“Reserva para Gastos de Asesoría Independiente” Significa la reserva a ser constituida por el Fiduciario Emisor en la Fecha de Emisión y, en todo caso, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes, dentro de la Cuenta General (en la sub-cuenta correspondiente), por la cantidad de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100), con el propósito de cubrir, hasta donde alcance, los Gastos de Asesoría Independiente, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Reservas para Gastos de Mantenimiento” Significa la reserva a ser constituida por el Fiduciario Emisor en la Fecha de Emisión y, en todo caso, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes, dentro de la Cuenta General (en la sub-cuenta correspondiente), por la cantidad de \$12,500,000.00 (doce millones quinientos mil Pesos 00/100), con el propósito de cubrir los Gastos de Mantenimiento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Reservas” significa conjuntamente la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para la Contraprestación del Administrador.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

“Saldo Neto de la Cuenta de Inversiones a la Fecha de Terminación del Periodo de Inversiones” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 16.5 de este Contrato.

“Saldos Remanentes” significa, según sea aplicable, de tiempo en tiempo, (i) el Saldo Neto de la Cuenta de Inversiones a la fecha de terminación del Periodo de Inversiones; y (ii) el saldo a la Fecha de Vencimiento de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y de la Reserva para Gastos de Mantenimiento y una vez que sea preparado el balance final de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula 26.2 del Contrato

de Fideicomiso; en el entendido que los Saldos Remanentes no computarán como Distribuciones para efectos de lo establecido en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Tenedor” significa cada Persona propietaria de uno o más Certificados Bursátiles.

“TIIE” significa la tasa de interés interbancaria de equilibrio a 28 días más reciente publicada por Banco de México.

“Título” Significa el título único que ampare los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión, que deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 64 de la LMV y será suscrito y emitido en los términos del artículo 63 de la LMV

“Valor de las Inversiones” significa el valor de mercado más reciente de las Inversiones determinado por el Valuador Independiente de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

“Valor Nominal Ajustado” significa, para cualquier fecha, el resultado de restar, respecto de cada Certificado Bursátil, de su valor nominal en la Fecha de Emisión, cualquier cantidad que sea efectivamente pagada a los Tenedores respecto de cada Certificado Bursátil en términos de este Contrato, hasta que el valor nominal ajustado sea igual a \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.), e incluyendo hasta la fecha que corresponda.

“Valuador Independiente” significa Price, Risk & Operations, S.A. de C.V., o cualquier otra Persona de reconocido prestigio que lo sustituya en términos del presente Contrato.

“Vigencia del Fideicomiso” de acuerdo con la Cláusula 27.1 del Contrato de Fideicomiso, éste estará vigente desde la Fecha de Emisión y continuará vigente, a no ser que se dé por terminado anticipadamente, hasta el octavo aniversario de la Fecha de Emisión; en el entendido que la vigencia del Contrato de Fideicomiso será prorrogada en caso de que la Fecha de Vencimiento sea prorrogada (dicha vigencia, incluyendo cualesquiera de dichas prórrogas a la Fecha de Vencimiento, la “**Vigencia del Fideicomiso**”).

No obstante lo anterior, el término del Fideicomiso en ningún caso podrá exceder del término establecido en la fracción III del artículo 394 de la LGTOC.

Resumen ejecutivo:

Constitución del Fideicomiso

La Emisión de los Certificados Bursátiles se estructuró mediante la constitución del Fideicomiso Emisor, el cual llevó a cabo una emisión y colocación de Certificados Bursátiles. El referido Fideicomiso Emisor se constituyó con la Aportación Inicial que realizó el Fideicomitente y se fondeó con los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles.

El Fideicomiso Emisor depositó todos los recursos que se obtuvieron de la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles en una Cuenta General. Con esos recursos se realizó el pago de los Gastos de Emisión y Colocación y se crearon y fondearon la Reserva de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente.

Una vez realizado lo anterior, el monto remanente constituye el Monto Asignado a Inversiones, que representa más del 95% (noventa y cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión. Este Monto Asignado a Inversiones fue depositado en la Cuenta de Inversiones. Es con cargo a la referida Cuenta de Inversiones que el Fideicomiso Emisor, con instrucciones del Administrador y las aprobaciones correspondientes del Comité de

Inversiones, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según corresponda, procede a realizar las Inversiones y cubrir los Gastos de Inversión y la Contraprestación del Administrador.

CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. es una sociedad anónima promotora de inversión. La sociedad fue constituida por Capital I Servicios e Ixe Soluciones, Grupo Financiero Banorte. CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. participa en la estructura del Fideicomiso Emisor en dos formas:

Por una parte, en calidad de Fideicomisario B, participa como co-inversionista del Fideicomiso Emisor, aportando el equivalente al 10% (diez por ciento) de lo dispuesto por el Fiduciario de la Cuenta de Inversiones y de la Reserva para Gastos de Mantenimiento para cubrir las Inversiones, los Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento. Y, por otra parte, actúa como Administrador. Las aportaciones de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de Fideicomisario B aseguran que los intereses en las funciones que lleva a cabo como Administrador estén alineados con la toma de decisiones respecto de las Inversiones.

Los recursos que se obtengan de las Desinversiones serán los que generen los flujos para el Fideicomiso Emisor que permitirán realizar Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, en las proporciones que les corresponda a cada uno de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Propuesta de Inversión

A la Fecha de Emisión, el Fideicomiso tenía previsto invertir principalmente en terrenos que fueran susceptibles de ser utilizados para el desarrollo de vivienda. Sin embargo, debido a que en los últimos años el sector inmobiliario sufrió cambios importantes que afectaron a las 3 (tres) principales desarrolladoras públicas de vivienda del país, cuya afectación a estas en el año 2012 al 2013 generó una disminución del 60% en su volumen. En virtud de lo anterior, se identificó una nueva oportunidad en el sector, razón por la cual en el 2013 el Fideicomiso Emisor fue modificado para entre otras cosas ampliar la definición de Inversiones y Activos Inmobiliarios.

Como resultado, las Inversiones en Activos Inmobiliarios que realice el Fideicomiso Emisor a través de las Empresas Promovidas serán (i) terrenos ubicados en el territorio nacional, que sean susceptibles de ser utilizados para el desarrollo de vivienda, principalmente económica y de interés social, pero también media y residencial, o con alguna porción para uso comercial, industrial o de servicios, (ii) los bienes inmuebles terminados, usados o en proceso de construcción ubicados en los terrenos referidos en el inciso (i) anterior, o en otros terrenos, incluyendo vivienda adjudicada, y (iii) cualesquiera derechos relacionados con ese tipo de terrenos, incluyendo, sin limitar, derechos de crédito, derechos de cobro o derechos litigiosos; en el entendido de que las Inversiones en los Activos Inmobiliarios sólo se podrán realizar en las zonas geográficas aprobadas como elegibles por el Comité Técnico.

Las oportunidades de negocio se sustentan en la posibilidad de monetizar nuestras Inversiones mediante el desarrollo de los Activos Inmobiliarios, esto por la restricción al financiamiento de la producción de vivienda a los jugadores del mercado, así como las necesidades de liquidez y capacidad de endeudamiento de estos. Los cambios recientes en el sector, así como los cambios realizados al Fideicomiso Emisor, nos posicionan favorablemente para participar activamente en el mercado y en su reestructura.

En principio se tiene contemplado que las Inversiones se lleven a cabo durante el Periodo de Inversiones, el cual durará 3 años, plazo que ya se amplió por 1 (un) año adicional de conformidad con la Asamblea de Tenedores celebrada el 10 de abril de 2014, según se indica en la sección “2. Estructura de la Operación – g) Asambleas Generales de Tenedores”. Al término del Periodo de Inversiones inicia el Periodo de Desinversiones, durante el cual el Administrador deberá realizar la venta de los Activos Inmobiliarios en forma paulatina, de tal forma que al concluir el referido Periodo de Desinversiones ya no se tengan en propiedad Activos Inmobiliarios.

El Fideicomiso Emisor realizará todas las Inversiones en forma profesional, debiendo contar siempre con instrucción del Administrador y la autorización u opinión del Comité de Inversiones, según corresponda; en el entendido de que todas las Inversiones deberán contar con la autorización del órgano competente del Fideicomiso Emisor que corresponda, esto es, del Comité de Inversiones, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, dependiendo de la proporción que represente la Inversión en cuestión respecto al total del Patrimonio del Fideicomiso (menor a 5%, entre 5% y 20%, y mayor a 20%, respectivamente).

El Comité de Inversiones se conforma mayoritariamente por miembros independientes expertos en el sector inmobiliario nombrados por los Tenedores, y por miembros designados por el Administrador.

Fecha de Vencimiento

La Fecha de Vencimiento se divide en un Periodo de Inversiones y en un Periodo de Desinversiones. Ambos periodos también podrán prorrogarse cuando así lo solicite el Administrador, previa opinión del Comité de Inversiones y la autorización correspondiente de la Asamblea de Tenedores. Como consecuencia de una prórroga a la Fecha de Vencimiento que fue aprobada por la Asamblea de Tenedores el 10 de abril de 2014, la **Fecha de Vencimiento es el día 4 de abril de 2019** y se divide en un Periodo de Inversiones de 5 (cinco) años y en un Periodo de Desinversiones de 3 (tres) años.

Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número F/3511 (el “**Fideicomiso**”), informó al público inversionista que, como consecuencia de la no aprobación de la prórroga a la fecha de vencimiento resuelto en la asamblea de tenedores celebrada el 14 de marzo de 2019, lo cual fue informado al mercado en su oportunidad, el 4 de abril de 2019, esto es la fecha de vencimiento de los certificados fiduciarios de desarrollo (los “**Certificados Bursátiles**”), no se llevó a cabo la amortización total de los mismos. Esta falta de pago no constituye un incumplimiento ni trae consecuencia alguna que afecte a los inversionistas. Los tenedores de los Certificados Bursátiles mantendrán todos sus derechos al amparo del título hasta el momento en que se lleve a cabo la amortización total y, por tanto, continuarán recibiendo las distribuciones que les correspondan conforme al título y el contrato de fideicomiso hasta que concluya el proceso de liquidación de los bienes y activos que conforman parte del patrimonio del Fideicomiso.

El 9 de octubre de 2019, la Asamblea de Tenedores de los Certificados bursátiles, aprobó por unanimidad las Bases de liquidación del Fideicomiso, estableciendo como “Periodo de Liquidación”, el periodo de 2 (dos) años contados a partir del 31 de octubre de 2019. En esta fecha el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó los Programas de Liquidación y dentro de este periodo se procurará la venta y liquidación de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.

El **20 de abril de 2021**, se celebró un Comité Técnico en donde entre otros, se aprobó el siguiente **Acuerdo**: Con fundamento en el numeral III. sub inciso (ii) de las Bases de Liquidación, se tiene por presentado el Reporte Especial de Avances y **se autoriza una prórroga al Periodo de Liquidación por 5 meses (1 de noviembre 2021 a 31 de marzo 2022)** y el Periodo de Transición que deberá ser definido por el Comité Técnico a más tardar durante el mes de abril de 2022.

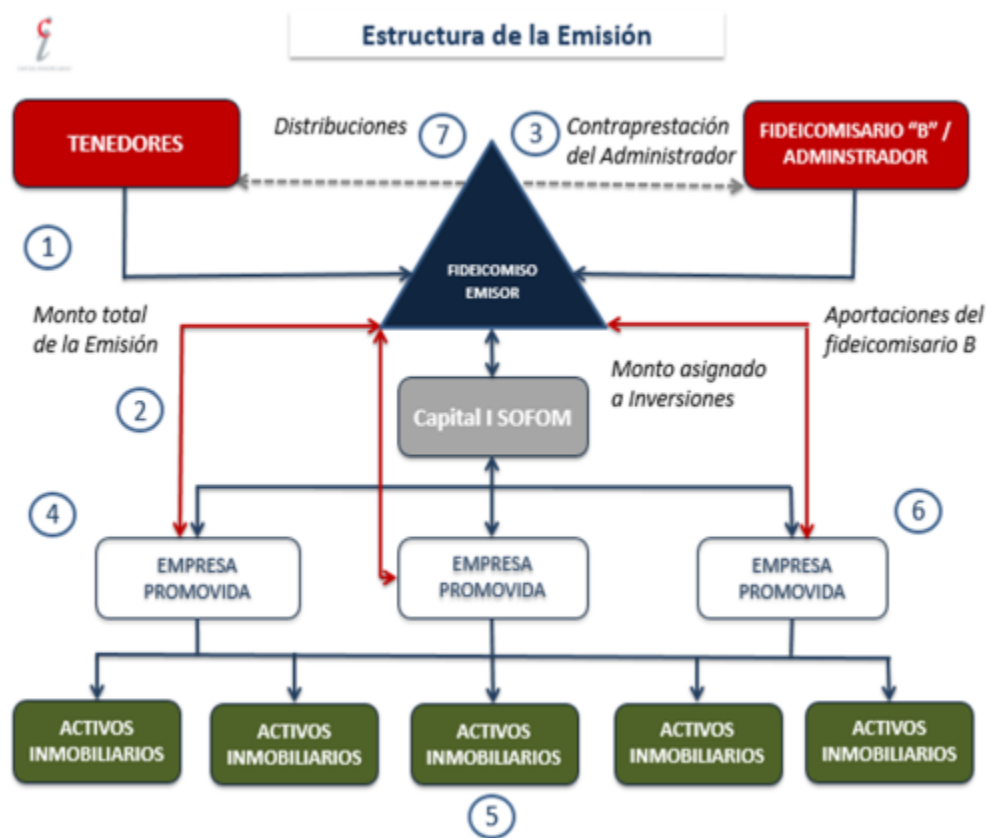
Lo anterior, en el entendido que durante dicha prórroga (a) la estructura, Funcionarios Clave, Contraprestación del Administrador y Gastos de Liquidación del Fideicomiso se mantendrán en las condiciones y por los importes actuales; (b) el cargo que el Administrador hace a los proyectos se disminuirá en un 11%, es decir, el Administrador mensualmente cobrará a los proyectos en su conjunto la cantidad de \$400,000 (cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) más IVA; y (c) a más tardar durante el mes de abril de 2022, se deberá celebrar una sesión de Comité Técnico a efecto de definir (i) la estructura adecuada y necesaria para continuar con el proceso de cobranza, reporte y atención de procesos judiciales e iniciar una transición ordenada; y (ii)

el tiempo necesario que deberá durar dicho Periodo de Transición y como consecuencia, la parte proporcional de la Contraprestación del Administrador y los Gastos de Liquidación del Fideicomiso (se estima este Periodo de Transición sea de tres meses para poder concluir y entregarle a un equipo reducido de 5 (cinco) o 6 (seis) personas y con una reducción del 50% del costo total actual).

Esta resolución modifica en lo conducente las Bases de Liquidación para todos los efectos legales a que haya lugar.

Estructura de la Emisión

A continuación, se presenta una descripción esquemática de la estructura empleada para la Emisión:



Como puede observarse en el diagrama, la estructura de la Emisión se implementa de la siguiente forma:

(1) En primer lugar se ha constituido el Fideicomiso Emisor con la Aportación Inicial del Fideicomitente. El Fideicomiso Emisor realiza la emisión y colocación de los Certificados, de los cuales se obtiene el Monto Total de la Emisión.

(2)Acto seguido, el Fideicomiso Emisor realizó el pago de los Gastos de Emisión y Colocación y constituyó la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente. Como resultado de lo anterior, la cantidad remanente constituye el Monto Asignado a Inversiones.

(3)Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fideicomiso Emisor realiza el pago de la Contraprestación del Administrador.

(4)Durante el Periodo de Inversiones, conforme se vayan requiriendo recursos para realizar las Inversiones, el Administrador, después de obtener la aprobación u opinión del Comité de Inversiones, según corresponda y, cuando así proceda, se obtenga la autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, instruye al Fideicomiso Emisor para que libere los recursos que le sean necesarios para realizar las Inversiones y cubrir los Gastos de Inversión.

En esos momentos, el Fiduciario Emisor debe requerir al Fideicomisario B realice la Aportaciones del Fideicomisario B que correspondan, a fin de que entregue una cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) de lo dispuesto de la Cuenta de Inversiones para cubrir la Inversión y los Gastos de Inversión de que se trate. Para tal efecto, el Fideicomiso Emisor realizará las Inversiones por el medio que resulte más conveniente, incluyendo directamente a la Empresa Promovida o mediante la aportación de capital u otorgamiento de financiamiento a Capital I SOFOM para que ésta a su vez realice la Inversión correspondiente en la Empresa Promovida.

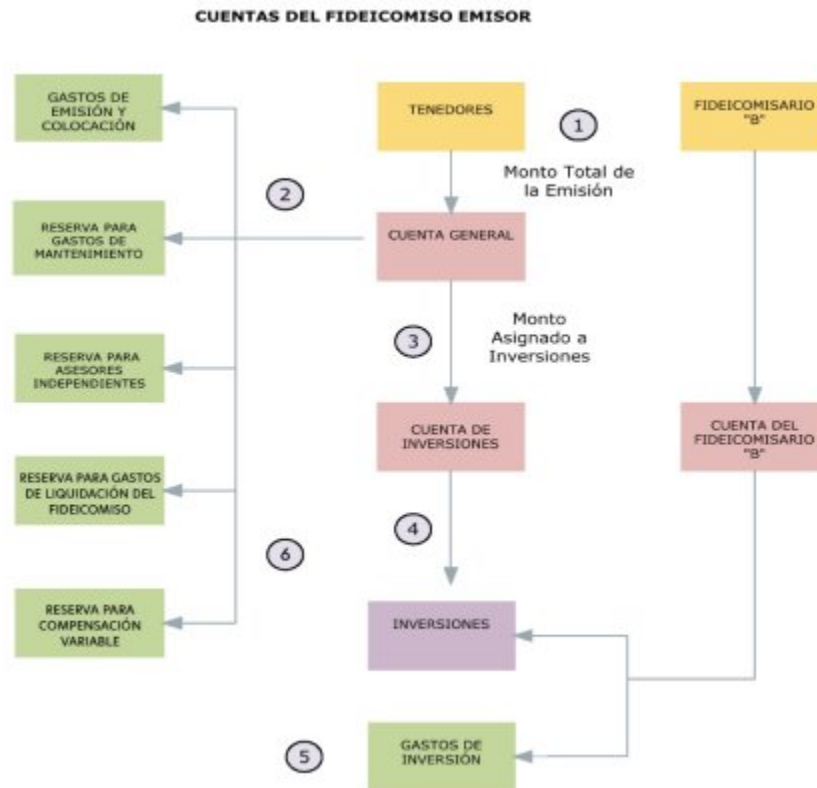
(5)Las Empresas Promovidas realizarán directa o indirectamente, la adquisición, desarrollo, construcción, terminación, comercialización y/o venta de los Activos Inmobiliarios. Las Inversiones y la administración de dichos Activos Inmobiliarios serán responsabilidad del Administrador, por cuyos servicios obtendrá la Contraprestación del Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor.

(6)Durante el Periodo de Desinversiones, las Empresas Promovidas recibirán los Flujos provenientes de la venta de los Activos Inmobiliarios. Estos recursos los transferirán vía pago de dividendos, amortización de capital, pago de créditos, u otros similares o equivalentes, al Fideicomiso Emisor o a Capital I SOFOM, según corresponda. A su vez, los Flujos que ingresen a Capital I SOFOM por los conceptos anteriores serán transferidos vía dividendos, amortización de capital, pago de créditos, u otros similares o equivalentes, al Fideicomiso Emisor.

(7)Por último, el Fideicomiso Emisor recibirá todos los Flujos y realizará las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, en las proporciones que les corresponda de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Título.

Cuentas del Fideicomiso

A continuación, se incluye una descripción esquemática del manejo de los recursos que ingresan al Fideicomiso Emisor en calidad de Aportación Inicial del Fideicomitente, Monto Total de la Emisión y Aportaciones del Fideicomisario B:



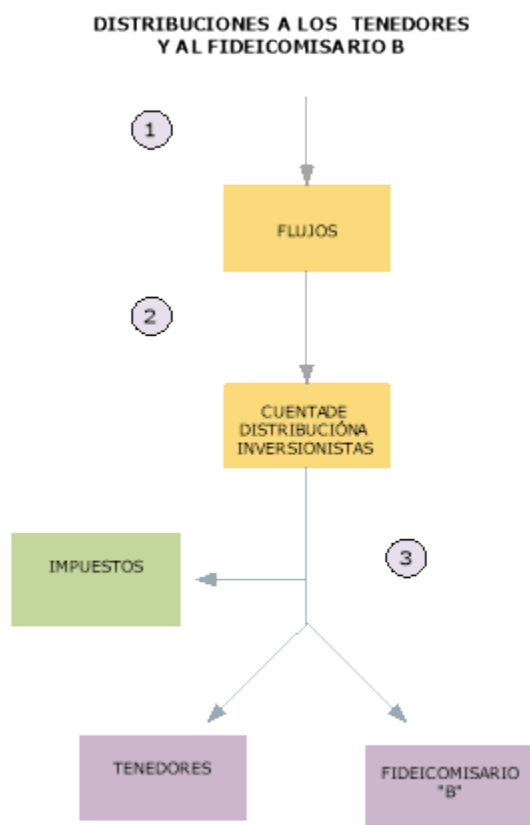
Como se desprende del diagrama, el manejo de los recursos en cuestión se da de la manera siguiente:

- 1) La Aportación Inicial del Fideicomitente y el Monto Total de la Emisión se depositan en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor.
- 2) Con cargo a la Cuenta General del Fideicomiso, se realiza el pago de los Gastos de Emisión y Colocación y se crean y fondean la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Asesores Independientes.
- 3) Una vez realizado lo indicado en los numerales anteriores, los recursos remanentes se transfieren a la Cuenta de Inversiones y dicha cantidad inicial constituye el Monto Asignado a Inversiones.
- 4) Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fideicomiso Emisor realiza el pago de las Inversiones, los Gastos de Inversión y la Contraprestación por Administración. Los recursos que efectivamente sean utilizados de la Cuenta de Inversiones constituyen el Monto Invertido.
- 5) Como parte del proceso para realizar Inversiones, el Administrador debe de identificar y analizar detalladamente oportunidades para adquirir Activos Inmobiliarios y, previa obtención de las autorizaciones necesarias, solicita al Fideicomiso Emisor que libere los recursos de la Cuenta de Inversiones que requiere para realizar las Inversiones y cubrir los Gastos de Inversión que correspondan. Una vez que la Inversión haya sido debidamente aprobada, el Fideicomiso Emisor debe de solicitar al Fideicomisario B realizar la Aportación del Fideicomisario B que corresponda, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El monto que resulta del Monto Invertido más las Aportaciones del Fideicomisario B constituye el Monto Invertido en Conjunto.
- 6) Como parte del proceso de Liquidación del Fideicomiso se crearon las siguientes Reservas con cargo a la Cuenta General:

- Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso, constituida con el fin de pagar o reembolsar al Liquidador en general cualquier tipo de gastos asociados con la administración y/o su operación.
- Reserva de Compensación Variable, creada para el pago de la Comisión a los Funcionarios Clave.

Distribuciones de los Flujos

El diagrama que aparece a continuación presenta una descripción esquemática de las Distribuciones de los Flujos que se obtienen de las Desinversiones:



1) Los Flujos que se generen por las Desinversiones ingresarán al Fideicomiso Emisor principalmente por concepto de dividendos, amortización de capital, pago de créditos, venta de acciones, u otras similares o equivalentes, según corresponda, por parte de las Empresas Promovidas y Capital I SOFOM. Dichos Flujos se depositarán en la Cuenta de Distribución a Inversionistas.

2) Con cargo a la Cuenta de Distribución a Inversionistas, el Fideicomiso Emisor realizará el pago de las retenciones, enteros y pagos de impuestos y demás contribuciones que deban hacerse de conformidad con la legislación aplicable.

3) También con cargo a la Cuenta de Distribución a Inversionistas, el Fideicomiso Emisor realizará las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, en el orden de prelación siguiente:

- (a) Primero, la totalidad de los Flujos Brutos deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos Brutos que sean distribuidos en términos del presente párrafo, sea igual al 100% del Monto Invertido en Conjunto.
- (b) Segundo, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso (a) anterior, deberán ser pagados a los Inversionistas, con base en sus aportaciones, hasta que éstos hayan recibido los Flujos Brutos necesarios para tener un rendimiento anual de 11.5% (once punto cinco por ciento) respecto del saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto. El saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto se calculará como el promedio aritmético de los saldos del Monto Invertido en Conjunto al final de cada trimestre del periodo comprendido desde el día de la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Pago correspondiente.
- (c) Tercero, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores, deberán ser distribuidos de la siguiente manera: (i) el 80% (ochenta por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado al Administrador, y (ii) el 20% (veinte por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado a los Inversionistas, hasta que los pagos realizados al amparo de este inciso (c) resulten en que se haya pagado al Administrador una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de las cantidades pagadas a los Inversionistas conforme a los incisos (b) y (c) hasta ese momento.
- (d) Cuarto, cualesquier otros Flujos Brutos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a), (b) y (c) anteriores, deberán ser pagados a los Inversionistas y al Administrador en la proporción de 80% (ochenta por ciento) y 20% (veinte por ciento), respectivamente.

Se presenta el siguiente cuadro que muestra el flujo de los valores fideicomitidos a lo largo de la vida del Fideicomiso.

FIDEICOMISO F-3511
FLUJO DE EFECTIVO
CIFRAS EN MILES DE PESOS

Concepto	TOTAL 2011-2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL 2011-2020
EMISION CKD	1,530,000	-	-	-	-	1,530,000
COINVERSION	119,179	5,551	176	53	13	124,973
TOTAL DISPONIBLE	1,649,179	5,551	176	53	13	1,654,973
INVERSIONES EN PROYECTOS	1,262,536	55,500	101,652	-	-	1,419,688
GASTOS						
Gastos de Colocación	61,815	-	-	-	-	61,815
Gastos de Inversión	31,465	4,466	1,355	2,149	541	39,975
Contraprestación del Administrador	158,224	17,400	9,750	20,700	16,878	222,952
Gastos de Liquidación del Fideicomiso					3,410	3,410
Gastos de Mantenimiento	16,735	3,494	2,991	3,667	3,137	30,023
Gastos de Asesoría Independiente	5,596	633	3,466	3,477	616	13,788
Suma Gastos:	273,835	25,993	17,562	29,992	24,581	371,964
TOTAL EGRESOS	1,536,371	81,493	119,214	29,992	24,581	1,791,652
REMANENTE DE EFECTIVO	112,808	(75,942)	(119,038)	(29,939)	(24,569)	(136,679)
RENDIMIENTO DE EFECTIVO NO DISPUESTO NETO	195,088	17,385	17,329	9,032	11,856	250,690
DEVOLUCIONES DE PROMOVIDAS	475,000	15,000		85,050	21,624	596,674
DEVOLUCIONES A TENEDORES	(475,000)	(15,000)		(58,000)	(50,000)	(598,000)
SALDO EN BANCOS Y EQUIVALENTES	307,897	249,340	147,631	153,774	112,686	112,686

A la fecha de presentación de este reporte anual, se ha devuelto capital por \$598.0 millones de pesos, de los cuales \$548.2 millones de pesos corresponden a los Tenedores de los Certificados y \$49.8 millones de pesos al Fideicomitente B en su carácter de Coinversionista.

Políticas Generales de la Emisión

Los Certificados Bursátiles cumplirán con las disposiciones aplicables establecidas en la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y las demás disposiciones aplicables. Para una descripción más detallada de las políticas generales de la Emisión, se puede consultar la Sección 3-F del Prospecto. Cabe señalar que no existe una obligación de pago de principal ni de intereses en términos de los Certificados. Incluso, los Certificados Bursátiles podrían no tener rendimiento alguno o éste puede ser negativo.

Protección a los Intereses de los Tenedores

En términos generales, los Tenedores contarán con las protecciones previstas en el inciso c) del artículo 7 de la Circular Única de Emisoras, así como acceso a la información que en términos de la misma Circular Única de Emisoras debe publicarse. Para una descripción más detallada de las medidas de protección a los intereses de los Tenedores, se puede consultar la Sección 3-F del Prospecto.

Información Financiera Seleccionada
**Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Monex Grupo Financiero**
Estados de posición financiera en liquidación

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(Cifras en miles de pesos)

Activos	2020	2019	2018
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 112,686	\$ 153,774	\$ 147,631
Total de activos circulantes	112,686	153,774	147,631
Cuentas por cobrar a Capital I Reserva			
SOFOM - Entidad promovida	1,400	2,000	434,683
Inversiones en entidades promovidas	443,949	421,441	318,433
Total de activos	\$ 558,035	\$ 577,215	\$ 900,747
Pasivo			
Cuenta por pagar a corto plazo	-	4,350	-
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ 558,035	\$ 572,865	\$ 900,747
Total Pasivo	\$ 558,035	\$ 577,215	\$ 900,747

Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

	2020	2019	2018
Ingresos:			
Intereses sobre créditos otorgados	\$ -	\$ 4,274	\$ 26,698
Rendimientos en inversiones en valores	<u>12,106</u>	<u>9,273</u>	<u>17,393</u>
Total de ingresos	12,106	13,547	44,091
Resultado por valuación de inversiones a valor razonable no realizada	43,533	(225,103)	(506,227)
Gastos de operación:			
Gastos de administración	3,739	7,096	6,404
Gastos de Liquidación del Fideicomiso	3,410	-	-
Estimación preventiva para cuentas incobrables	-	-	112,849
Contraprestación al administrador	12,528	25,050	9,750
Amortización de Gastos de inversión	541	25,939	-
Otros	<u>251</u>	<u>241</u>	<u>64</u>
Total de gastos de operación	<u>20,469</u>	<u>58,326</u>	<u>129,067</u>
Incremento (Decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ <u>35,170</u>	\$ <u>(269,882)</u>	\$ <u>(591,203)</u>

Factores de riesgo:

Situación de la Industria y Perspectivas.

A inicios del 2020 el sector inmobiliario estimó una recuperación del 4% durante el ejercicio, lo anterior, tras una baja en el 2019 ocasionada por el cambio de gobierno. Sin embargo, el crecimiento fue débil e inesperado ante una situación atípica e impacto económico generado por la pandemia (COVID19).

Para el año 2021 se contempla un crecimiento lineal, pero, sobre todo, retos de adaptación. El poder adquisitivo será menor por la pérdida de millones de empleos, nuevas opciones de trabajo a distancia y una necesidad de más metros cuadrados por familia. Con lo anterior, los constructores estarán obligados a desarrollar mejores productos a menores precios para no quedar fuera de la competencia nacional.

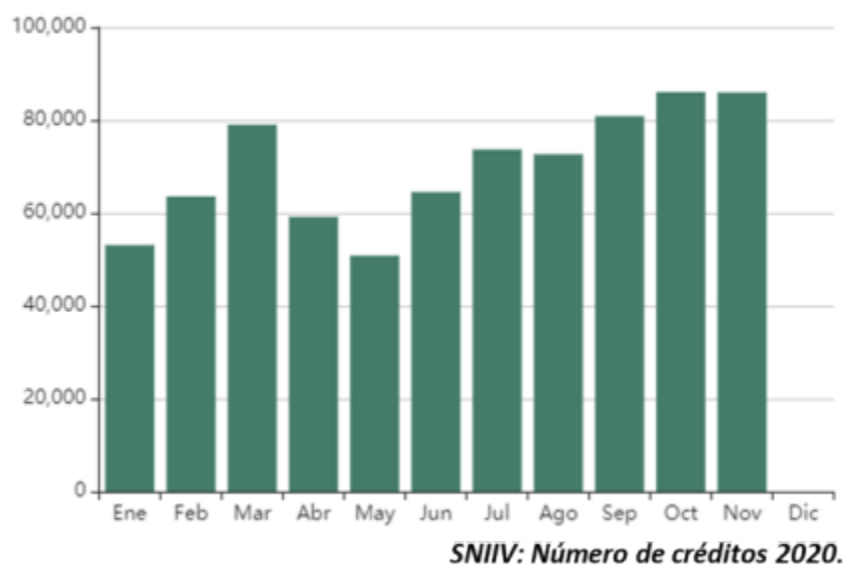
El INFONAVIT prevé para el 2021 un crecimiento conservador entre el 2.7% y 3.0%, entre las razones predominan diversos cierres de actividades o alguna nueva política económica tanto interna como externa derivado al cambio de gobierno en Estados Unidos.

Aunado a lo anterior, en el pasado Foro del Banco Inmobiliario Mexicano 2021, los 4 principales pilares de la industria Inmobiliaria (Infonavit, Fovissste, SHF y la Banca) reforzaron su compromiso para garantizar la estabilidad en la demanda para invertir y con ello arrancar nuevos desarrollos para los adquirentes y desarrolladores con lo cual impulsar el sector inmobiliario. Lo anterior, les da confianza a los inversores y disminuye la incertidumbre generada en el entorno.

Financiamiento a la vivienda

Con información del SNIIV al cierre de Nov20, el financiamiento de los principales organismos de créditos mantuvo un cierre ascendente en el ejercicio 2020, el cual se contempla lineal para el 2021.

El Infonavit prevé en 2021 un incremento de 7.4% en la colocación de créditos respecto al cierre estimado 2020 (463,237créditos).



Estimación de cierre 2020 y meta 2021

Tipo	Cierre 2019	Estimación de cierre 2020	Meta 2021	Comparativo Meta 2021 vs. Estimación de cierre 2020
Hipotecarios	351,461	329,535	351,653	6.7%
- Nueva	186,500	172,179	187,528	8.9%
- Existente	164,961	157,356	164,125	4.3%
No hipotecarios (Mejoravit y ConstruyO*)	170,500	133,702	145,879	9.1%
Total	521,961	463,237	497,532	7.4%

*Para 2021 se estima otorgar 7,248 créditos de ConstruyO.

Fuente: Subdirección General de Planeación Financiera y Fiscalización.

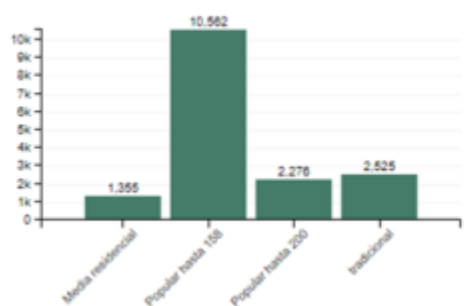
Situación de la Industria y Perspectivas al 1er Trimestre de 2021.

Situación de la Industria y Perspectivas.

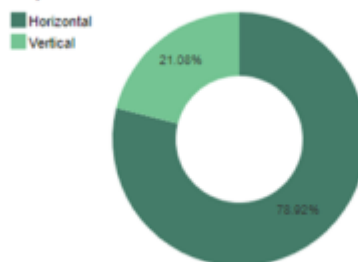
Se espera que la crisis sanitaria en México sea controlada a finales del 2021, por lo que los principales desarrolladores en el sector están optimistas en que este año se estabilice la demanda.

Reforzando lo anterior los principales pilares de la industria Inmobiliaria (Infonavit, Fovissste, SHF y la Banca) han mostrado su compromiso para garantizar la cobertura a la demanda, así como, a la inversión y con ello, el arranque de nuevos desarrollos que impulsen al sector priorizando al segmento Popular/Media.

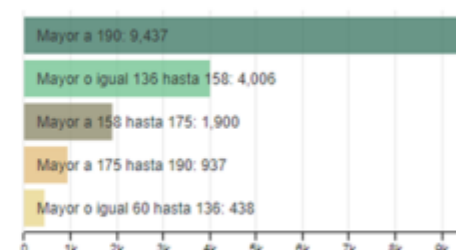
Segmento



Tipo de Vivienda



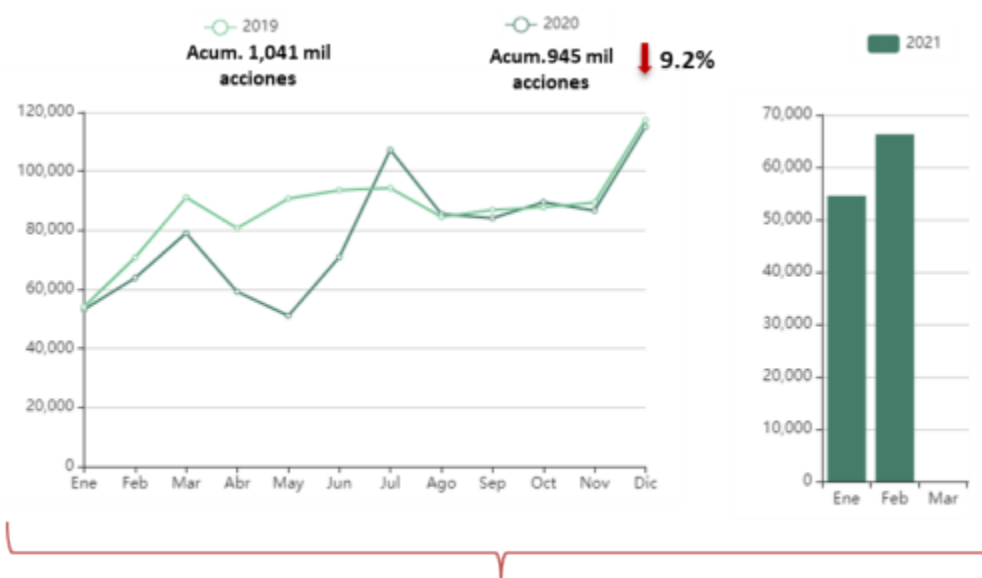
Segmento UMA



Financiamiento a la Vivienda

Ante la contracción económica por el COVID-19, durante el ejercicio 2020, las principales entidades financieras reportaron a través del SNIIV una tendencia a la baja de 96 mil acciones con respecto a 2019.

Se observa en el 1er bimestre del 2021 una tendencia lineal, misma que prevé el Infonavit para una recuperación de 7.4% en la colocación de créditos respecto al 2020.



SNIIV: Número de créditos/acciones.

Contingencia (COVID-19)

Ante una realidad que se presentaba a nivel Mundial a raíz de la crisis de salud pública derivado del brote epidémico causado por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), la Secretaría de Salud en México, en febrero de 2020, declaró oficialmente la emergencia sanitaria y en consecuencia decretó la suspensión inmediata de las actividades no esenciales en los sectores público, privado y social, como estrategia para combatir la pandemia.

Por lo anterior, la administración del Fideicomiso adaptó sus actividades diarias y de gobierno corporativo atendíendolas vía remota a través de plataformas de teleconferencias conocidas como Zoom y Google Meet.

Sin duda alguna una situación atípica y sin precedentes, con incertidumbre a nivel nacional e internacional, dando lugar a una contracción económica, situación que afectó el poder adquisitivo, la creación de empleos y fuentes de trabajo; mientras que, al considerarse, nuestra actividad, como no esencial, se obstruyeron algunas gestiones de trámites y legalización en los Municipios.

A pesar de ello, durante 2020 se avanzó en la liquidación del 51% de la superficie de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, pudiendo llevar a cabo la logística requerida ante Notarias para la formalización de las transacciones.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

No existen otros valores inscritos en el RNV o listados en otros mercados distintos a los Certificados Bursátiles.

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

No existen modificaciones significativas que se hayan realizado a los derechos de los valores inscritos en el RNV.

Destino de los fondos, en su caso:

No Aplica porque no se han emitido otros valores.

Documentos de carácter público:

El Fideicomiso Emisor pone este documento a disposición del gran público inversionista y otros interesados, a través de su divulgación en las siguientes páginas electrónicas en la red mundial (Internet):

www.bmv.com.mx

www.cnbv.gob.mx

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

En los siguientes incisos se comenta su evolución y desempeño.

Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

Durante el 2020, el Fideicomiso invirtió \$0.5 millones, llegando a un acumulado de Inversiones, desde la constitución del Fideicomiso Emisor (29 de marzo de 2011) hasta el 31 de diciembre de 2020 de 1,659.9 millones de pesos, lo que representa el 103% del Monto Asignado a Inversiones (1,609 millones de pesos incluyendo la Aportación del Administrador).

El 2 de diciembre de 2020 se distribuyeron 50.0 millones de pesos a los Tenedores provenientes del Efectivo No Dispuesto, alcanzando así un total acumulado de devoluciones a la fecha de \$598.0 mdp

El monto remanente del Patrimonio del Fideicomiso, después de haber efectuado las Inversiones, los pagos de Gastos a cargo del mismo, y los reembolsos de Aportaciones e Intereses, se encuentra invertido en Inversiones Permitidas del Efectivo de acuerdo a la cláusula 17 del Contrato de Fideicomiso

Desempeño de los activos

La siguiente tabla presenta un desglose de los ingresos del Fideicomiso en los ejercicios 2020, 2019, y 2018:

(miles de pesos)			
Concepto	2020	2019	2018
Rendimientos inversiones en valores	\$12,106	\$9,273	\$17,393
Intereses sobre créditos otorgados	0	4,274	26,698
TOTAL	\$12,106	\$13,547	\$44,091

Los rendimientos sobre inversiones en valores corresponden a los intereses ganados y a la plusvalía por valuación, -diferencia entre el valor original y el valor de mercado al 31 de diciembre de cada año-, de la inversión en valores gubernamentales y en acciones de sociedades de inversión.

El rubro “intereses sobre créditos otorgados” corresponde a intereses devengados sobre los créditos otorgados a empresas promovidas.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

La composición de los activos del fideicomiso al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 es como sigue:

Concepto	2020 \$ miles	%	2019 \$ miles	%	2018 \$ miles	%
Efectivo y equivalentes	\$112,686	20.19%	\$153,774	26.64%	\$147,631	16.39%
Total de activos circulantes	112,686	20.19%	153,774	26.64%	147,631	16.39%
Cuenta por cobrar a Capital I Reserva Sofom Entidad promovida	1,400	0.25%	2,000	0.35%	434,683	48.26%
Inversiones en entidades promovidas	443,949	79.56%	421,441	73.01%	318,433	35.35%
Total de Activos	\$558,035	100.00%	\$577,215	100.00%	\$900,747	100.00%

Variación en saldo y en número de activos

Al cierre del 2020 se tienen las siguientes inversiones, que suman 443.9 millones, de pesos a valor razonable, distribuidas en distintos estados de México y a través de diferentes Empresas Promovidas: Compradora de Proyectos, SAPI de CV y subsidiarias, “Compradora”; Capital I Reserva SA de CV SOFOM ENR “Sofom”; Capital I Proyectos, SAPI de CV “CIP.

Cifras en miles de pesos

Proyecto	Ubicación	Saldo al 31 de diciembre 2020	Empresa Promovida
DHH- "Bosques del Nevado"-Cuenta por cobrar	Zinacantepec, Méx.	52,338	Compradora / Sofom
Alamedas de Aldama	Aldama, Chih.	34,058	Compradora
Fideicomiso Capital I-Dinamica/Las Nubes Terralta	Guadalajara, Jal	74,267	Compradora / Sofom
Promotora TZ "Flores de Santiago"	Texcoco, Méx.	19,170	Compradora / Sofom
Ferrocarrilera-Cuenta por cobrar	Zumpango, Mex.	10,335	Compradora
La Esperanza- Cuenta por cobrar	Zumpango, Mex.	38,955	Compradora
Villas del Alamo-Cuenta por cobrar	Tijuana, BC	66,627	Compradora
Villas del Olivo	Tijuana, BC	96,869	Compradora
Terralta B2-Cuenta por cobrar	Guadalajara, Jal	17,458	Compradora
La Prada	Tlajomulco, Jalisco	-	Compradora
Los Ruiseñores	Tala, Jalisco	10,585	Compradora
Ciudad Bicentenario	Villagrán, Guanajuato	23,451	Compradora
Otras líneas de crédito	Varios	10,250	Sofom
Otras partidas		- 4,778	Compradora / Sofom
Pasivo Santander		- 5,636	Sofom
Suma:		443,949	

La variación con respecto a las inversiones reportadas al 31 de diciembre del 2019, es un incremento de 22.5 millones de pesos, mismo que se detalla a continuación.

Cifras en miles de pesos

Proyecto	Saldo al 31 de diciembre 2020	Saldo al 31 de diciembre 2019	Variación	Nota
DHH- "Bosques del Nevado"-Cuenta por cobrar	52,338	39,165	13,173	(a)
Alamedas de Aldama	34,058	36,496	- 2,438	(b)
Fideicomiso Capital I-Dinamica/Las Nubes Terralta	74,267	53,898	20,369	(c)
Capella	-	700	- 700	(d)
Promotora TZ "Flores de Santiago"	19,170	21,015	- 1,845	(e)
Ferrocarrilera-Cuenta por cobrar	10,335	26,743	- 16,408	(f)
La Esperanza- Cuenta por cobrar	38,955	103,916	- 64,961	(f)
Villas del Alamo-Cuenta por cobrar	66,627	72,000	- 5,373	(f)
Villas del Olivo	96,869	89,859	7,010	(g)
Terralta B2-Cuenta por cobrar	17,458	36,519	- 19,061	(f)
La Prada	-	15,259	- 15,259	(f)
Los Ruiseñores	10,585	10,030	555	(h)
Ciudad Bicentenario	23,451	23,451	-	
Otras líneas de crédito	10,250	12,339	- 2,089	(i)
Otras partidas	- 4,778	-	- 4,778	
Pasivo Santander	- 5,636	- 119,949	114,313	(j)
Suma:	443,949	421,441	22,508	

- a)El 21 de diciembre de 2020, se elevó a escritura la venta a plazos con reserva de dominio de 52 lotes de "Bosques del Nevado II" a Casas Javier de México, S.A. de C.V. en 65 mdp, con un pago inicial de 30% (19.5 mdp), quedando una cuenta por cobrar en 10 mensualidades de 4.55 mdp, a la que se le aplicó una tasa de descuento del 10% para reconocer su valor presente.
- b)La inversión se compone de una reserva territorial para 823 viviendas, 9 casas muestra, así como un lote comercial.
- c)En el Fideicomiso F/2023 en 2020 se escrituraron 8 departamentos debido a que el mercado se contrajo. El 19 de febrero de 2021 en sesión del Comité Técnico se acordaron varias acciones para iniciar el proceso de extinción del Fideicomiso F2023, con ese motivo, en marzo de 2021 Compradora de Proyectos adquirió la reserva territorial y con aportaciones de Capital I Reserva SOFOM, se liquidó un crédito puente con BBVA. Se reservó la totalidad de las aportaciones al Fideicomiso 2023 al no existir más bienes que permitan su recuperación.
- d)En el inventario restan 1 casa y 46 lotes en Huehuetoca cuyo desarrollo es incosteable por lo que se decidió reservar el total de la inversión. En el 2020 se escrituraron 2 casas, mientras que en 2019 fueron 51 casas vendidas.
- e)En Promotora TZ se tiene el 34.4% de participación. La reserva acumulada asciende a 22 mdp de acuerdo al valor estimado de recuperación del proyecto. La obra a pesar de contar con las factibilidades para el suministro de agua y drenaje se encuentra detenida por la falta de reconocimiento de las mismas por parte de las actuales autoridades locales. Se recibió una propuesta de compra, misma que se encuentra en análisis.

- f) Representan el valor presente del saldo pendiente de cobrar por la venta a plazos de las reservas territoriales.
- g) Se tienen derechos fideicomisarios sobre la totalidad de flujos que se deriven de la venta del predio; la reserva se ajustó tomando como referencia posturas de compra venta de la zona en la que se encuentra este terreno.
- h) Se ajustó la reserva de estos predios tomando en cuenta el valor de liquidación forzada estimado en los avalúos.
- i) Créditos que tiene otorgados la empresa promotora Capital I Reserva Sofom y cuya recuperación está ligado a la venta de ciertos activos inmobiliarios.

Línea de crédito que tiene contratada Capital I Reserva Sofom, y que se ha amortizado con el producto de la comercialización de Activos Inmobiliarios.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Al 31 de diciembre de 2020, los Activos Inmobiliarios documentados como créditos, están al corriente en sus obligaciones.

Garantías sobre los activos

A la fecha del presente Reporte, existe una garantía líquida (caución) que ampara un financiamiento de \$90 mdp de Capital I Reserva (empresa promotora), que cubre un aforo mínimo de 1.05 y que, al cierre de diciembre de 2020, corresponde a una inversión a nombre del Fideicomiso por \$96.4 mdp.

Cargas y limitaciones

Los activos, bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, -salvo por los acreedores de los créditos puente celebrados-, no se encuentran sujetos a gravamen, limitación o carga alguna.

Desempeño de los valores emitidos

En abril de 2011, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 15,300,000 CKDs por un importe de \$1,530,000,000 (\$100.00 por CKD). Los gastos totales de la oferta fueron \$61,815,326 los cuales, son reconocidos como una reducción a los activos netos.

Los valores al 31 de diciembre de 2020, diciembre 2019 y 2018, son los siguientes:

CLAVE DE COTIZACION	CI3CK		
SERIE	11		
Número de títulos en circulación	15,300,000		
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Valor nominal de la emisión	981,818,180.66	1,031,818,180.66	1,081,818,180.66
Valor nominal ajustado por título	64.1711229228757	67.4390967790849	70.8853237549019

Las distribuciones a Tenedores y a los Fideicomisarios en segundo lugar son por un total acumulado de 598.0 mdp, y han sido como se detalla en el cuadro siguiente:

(miles de pesos)			
Fecha de devolución	Importe Total	Fideicomisarios en primer lugar	Fideicomisarios en segundo lugar
Distribuciones acumuladas a 2015	\$330,000	\$300,000	\$30,000
Distribución de enero 2016	90,000	81,818	8,182
Distribución de julio 2016	25,000	22,727	2,273
Distribución de agosto 2016	15,000	13,636	1,364
Distribución de diciembre 2016	15,000	13,636	1,364
Total 2016	145,000	131,817	13,183
Distribución de junio 2017	15,000	13,636	1,364
Total 2017	15,000	13,636	1,364
Distribución de enero 2019	58,000	52,727	5,273
Total 2019	58,000	52,727	5,273
Distribución de diciembre 2020	50,000	50,000	0
Total 2020	50,000	50,000	0
Gran Total	598,000	548,180	49,820

Las Distribuciones se realizan de conformidad con lo siguiente:

El monto del Efectivo Distribuible en cada Fecha de Pago, a los Inversionistas y, en su caso, al Administrador, será determinado por el Administrador y dado a conocer por el Representante Común, con base en el Reporte de

Distribución del Fiduciario, mediante aviso publicado al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente a través de EMISNET en los casos que se realice pago alguno a los Tenedores.

El Efectivo Distribuible será pagado por el Fiduciario a los Inversionistas, en igualdad de condiciones, y, en su caso, al Administrador, con cargo a la Cuenta de Distribución a Inversionistas, de conformidad con las instrucciones del Administrador en el siguiente orden de prelación

- (a)*Primero*, la totalidad de los Flujos Brutos deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos Brutos que sean distribuidos en términos del presente párrafo, sea igual al 100% del Monto Invertido en Conjunto.
- (b)*Segundo*, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso (a) anterior, deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que éstos hayan recibido los Flujos Brutos necesarios para tener un rendimiento anual de 11.5% (once punto cinco por ciento) respecto del saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto. El saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto se calculará como el promedio aritmético de los saldos del Monto Invertido en Conjunto al final de cada trimestre del periodo comprendido desde el día de la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Pago correspondiente.
- (c)*Tercero*, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores deberán ser distribuidos de la siguiente manera: (i) el 80% (ochenta por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado al Administrador, y (ii) el 20% (veinte por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado a los Inversionistas, hasta que los pagos realizados al amparo de este inciso (c) resulten en que se haya pagado al Administrador una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de las cantidades pagadas a los Inversionistas conforme a los incisos (b) y (c) hasta ese momento.
- (d)*Cuarto*, cualesquier otros Flujos Brutos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a), (b) y (c) anteriores, deberán ser pagados a los Inversionistas y al Administrador en la proporción de 80% (ochenta por ciento) y 20% (veinte por ciento), respectivamente.

Contratos y acuerdos:

Son partes del Contrato de Fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente:	Capital I SOFOM
Fideicomisarios A:	Los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, representados para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común.
Fideicomisario B:	CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V.

Fiduciario Emisor: Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (*antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria*).

Representante Común: CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple.

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por:

- a) La Aportación Inicial a cargo del Fideicomitente.
- b) El Monto Total de la Emisión.
- c) Las Reservas del Fideicomiso.
- d) Las Aportaciones del Fideicomisario B.
- e) Las Inversiones y los derechos derivados de las Inversiones.
- f) Los Flujos.
- g) El Efectivo del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas del Efectivo, así como sus rendimientos.
- h) El producto de las Desinversiones.
- i) Los derechos otorgados al Fiduciario Emisor bajo el Contrato de Licencia.
- j) Las demás cantidades, bienes y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario Emisor por cualquier concepto de conformidad con este Contrato.

Los fines del Fideicomiso consisten en llevar a cabo la administración del Patrimonio del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación: (i) llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, y en su caso de Certificados Bursátiles Adicionales, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar y administrar, a través del Administrador, las Inversiones, así como realizar las Desinversiones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (iii) que el Fiduciario suscriba, celebre y otorgue cualquier contrato, convenio y documento del cual se prevea que sea parte de tiempo en tiempo conforme al Contrato de Fideicomiso; (iv) cumplir con todos los deberes y obligaciones a cargo del Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y de los demás contratos, convenios o documentos de los cuales el Fiduciario sea parte; y (v) ejercer todas y cada una de las facultades específicamente establecidas a continuación, las cuales serán ejercidas sin necesidad de instrucción alguna salvo que se indique lo contrario en el Contrato de Fideicomiso. En función de dichos fines generales del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todas las facultades necesarias o convenientes para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y cada uno de los demás documentos de los cuales el Fiduciario sea parte.

Para la administración del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todos los derechos que se requieran para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, debiendo responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el Contrato de Fideicomiso, en términos del Artículo 391 de la LGTOC. El Fiduciario no tendrá más obligaciones a su cargo que las expresamente pactadas en el Contrato de Fideicomiso y los demás contratos, convenios y documentos que suscriba conforme a lo previsto en este Fideicomiso, así como las que sean consecuencia legal de sus deberes fiduciarios. Para tal efecto el Fiduciario contará, entre otras facultades, con todas las facultades necesarias para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso.

El Administrador deberá identificar, investigar, analizar, determinar, seleccionar y estructurar las Inversiones y Desinversiones potenciales, y tomar cualesquier otras acciones necesarias para concretar las oportunidades de inversión que considere convenientes, en el entendido que cada una de las Inversiones deberán cumplir con

los requisitos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Una vez realizadas las Inversiones, el Administrador deberá administrar y supervisar la gestión de las Empresas Promovidas, las Inversiones realizadas y los Activos Inmobiliarios que hayan sido adquiridos. Durante el Periodo de Desinversión, el Administrador procederá a realizar las Desinversiones respectivas, en su caso mediante la suscripción de los Contratos de Desinversión, en nombre y por cuenta del Fideicomiso, y la realización de todos los actos y gestiones necesarios para llevar a cabo las Desinversiones.

Las Asambleas de Tenedores representan al conjunto de éstos y se rigen por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

No obstante lo anterior, para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar los puntos descritos en los sub-incisos a), b), y d) inmediato siguientes, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación:

- a) Acordar la revocación del Representante Común o el nombramiento de un nuevo Representante Común;
- b) Sujeto a lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta del Contrato de Fideicomiso, aprobar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles y/o el desliste de los Certificados Bursátiles y la cancelación de la inscripción en el RNV de los mismos;
- c) Acordar la Emisión y Colocación de Certificados Bursátiles adicionales al amparo del Contrato de Fideicomiso (los "*Certificados Bursátiles Adicionales*"), sin que se modifiquen los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que ello se autorice específicamente en los términos del inciso (b) anterior; y siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 3, de la Circular Única de Emisoras; en el entendido que la emisión, en su caso, de Certificados Bursátiles Adicionales se deberá de ajustar a lo establecido en la Cláusula 7.6 de Contrato de Fideicomiso.
- d) Acordar la Destitución Con Causa del Administrador, así como, en su caso, la amortización anticipada de los Certificados, cuando previamente se haya resuelto la Destitución Con Causa o la Destitución Sin Causa del Administrador; y
- e) Otorgar prórrogas al Fiduciario, respecto de los pagos de los montos debidos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Sin perjuicio de lo anterior, el voto favorable de los Tenedores que representen el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación será necesario para:

- a) Aprobar la Destitución Sin Causa del Administrador;
- b) Aprobar una modificación a las cláusulas que contengan reglas relativas a la modificación del Contrato de Fideicomiso.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, para, en su caso, aprobar las Inversiones que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas inversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

El Representante Común tiene las obligaciones y facultades previstas en el Título que ampara los Certificados Bursátiles, en las disposiciones legales aplicables, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, en el artículo 68 de la LMV y las contenidas en el Contrato de Fideicomiso a fin de salvaguardar los intereses y derechos de los Tenedores.

El Comité Técnico estará integrado por un mínimo de 6 (seis) y un máximo de 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, en el entendido de que por lo menos 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes serán Miembros Independientes (dicha independencia será confirmada únicamente cuando dicho miembro sea designado).

Los miembros del Comité Técnico serán nombrados de la siguiente forma:

- a) El Administrador tendrá el derecho a designar a 2 (dos) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes.
- b) Cualesquiera Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar un miembro propietario y hasta 4 (cuatro) suplentes en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico o no hubiere previamente designado a un miembro del Comité Técnico que a dicha fecha no hubiere renunciado o sido sustituido). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 meses siguientes a la revocación.
- c) En todo caso, los miembros designados por los Tenedores deberán calificar como Miembros Independientes. En todo caso, por lo menos el 25% de los miembros deberán calificar como Miembros Independientes.
- d) Sujeto a lo establecido en los incisos a), b) y c) anteriores, los Tenedores tendrán derecho a nombrar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes; en el entendido de que como mínimo el Comité Técnico debe estar integrado por 6 (seis) miembros propietarios y sus respectivos suplentes.

El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:

- a) Fijar y, a propuesta del Administrador, modificar las políticas y lineamientos conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso;
- b) Aprobar la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos detentados directa o indirectamente por el Fideicomiso a través de las entidades que éste controle, con valor igual o superior al 5% del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- c) Instruir al Fiduciario a efecto de que otorgue al Administrador un Poder en términos de la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso;
- d) Aprobar, a propuesta del Administrador, en términos de la Cláusula 9.6 del Contrato de Fideicomiso, la cesión de las obligaciones del Administrador a una Afiliada del Administrador;
- e) Aprobar, a propuesta del Administrador, y, en su caso, determinar los términos para la adquisición, desarrollo, construcción, terminación, comercialización y/o venta de Activos Inmobiliarios con la participación y/o asociación de cualesquier co-inversionistas;

- f)Dispensar, a propuesta del Administrador, para una Inversión en particular, las políticas y lineamientos conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso;
- g)Aprobar la enajenación de Activos Inmobiliarios que se pretenda realizar por un valor por el que el Fideicomiso, a través de la Empresa Promovida que corresponda, obtenga un retorno menor al que se tenía esperado al momento de su adquisición;
- h)Sujeto a lo establecido en la Cláusula Vigésima del Contrato de Fideicomiso, analizar posibles conflictos de interés entre el Administrador (y sus Afiliadas) y el Fideicomiso y las Empresas Promovidas (incluyendo Operaciones entre Partes Relacionadas) y emitir autorización u opinión contraria al respecto;
- i)Aprobar los Gastos de Asesoría Independiente;
- j)Aprobar la ampliación del Periodo de Inversiones, (i) en caso de que la Asamblea de Tenedores haya aprobado una prórroga a la Fecha de Vencimiento, en el entendido que si la misma Asamblea de Tenedores aprueba igualmente la ampliación del Periodo de Inversiones, no se requerirá la aprobación del Comité Técnico, o (ii) en caso de que el mismo Comité Técnico haya aprobado una reducción al Periodo de Desinversiones
- k)Aprobar la ampliación o reducción al Periodo de Desinversiones;
- l)Aprobar los gastos del Administrador que se sometan a pago del Fideicomiso; sin incluir la Contraprestación del Administrador, la cual se pagará en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- m)Verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador y de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores;
- n)Nombrar y remover al Auditor Externo y al Valuador Independiente;
- o)Reconocer las indemnizaciones que deban darse en términos de la Cláusula 20.3 del Contrato de Fideicomiso, sin que puedan negarse las mismas sin causa justificada;
- p)Reconocer la existencia de Evento Adverso Significativo;
- q)Reconocer que se ha corregido una Conducta de Destitución con Causa en términos de la Cláusula 9.7 del Contrato de Fideicomiso;
- r)Autorizar que una Inversión sea declarada (total o parcialmente) como pérdida;
- s)Aprobar que, a propuesta del Administrador, se modifique la Contraprestación del Administrador durante el Periodo de Desinversiones en términos de lo establecido en la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso;
- t)Nombrar a aquellas personas que, a propuesta del Administrador, deban de reemplazar a cualesquiera de los Funcionarios Clave (ya sean los inicialmente designados o cualquiera que de tiempo en tiempo los substituyan), que se separen de su cargo, como consecuencia de, entre otras, renuncia, muerte o incapacidad total o temporal (en cualquier caso, por un plazo mayor a 12 meses) (un “**Evento de Sustitución**”). Cada vez que un Funcionario Clave se separe de su cargo, el Administrador contará con un plazo de 60 (sesenta) Días Hábles contados a partir del día inmediato siguiente al que se actualice un Evento de Sustitución para proponer al Comité Técnico un substituto. Los miembros del Comité Técnico tendrán un plazo de 20 (veinte) Días Hábles, contados a partir a partir de que el Administrador someta su propuesta al Comité Técnico, para rechazar o aceptar la propuesta, en el

entendido que, de no emitir resolución alguna en dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada. En el caso de que se rechace una propuesta, el Administrador propondrá dentro de un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles a un sustituto en 2 (dos) ocasiones adicionales y, respecto a cada una de dichas propuestas, los miembros del Comité Técnico contarán con un periodo de 20 (veinte) Días Hábiles para rechazar o aceptar cada una de las propuestas, entendiéndose irrevocablemente aceptada en el caso de que no se llegue a una determinación dentro del plazo antes mencionado. Únicamente agotado el proceso previsto anteriormente sin que se haya aprobado un sustituto de un Funcionario Clave, se podrá interpretar que un Funcionario Clave ha sido definitivamente separado de su cargo para efecto de la presente Cláusula sin responsabilidad alguna para el Administrador;

- u) Determinar las zonas geográficas en México que se consideren elegibles a fin de que el Fideicomiso pueda realizar Inversiones en Activos Inmobiliarios localizados en dichas zonas; para tales efectos, el Comité Técnico deberá determinar en su primera sesión, caso por caso, las zonas geográficas que se consideren como elegibles; en el entendido de que el Administrador podrá proponer, en cualquier momento en el que lo considere necesario, la aprobación como elegible de cierta zona geográfica que no se encuentre incluida en la lista vigente; en el entendido además, que el Comité Técnico deberá revisar las zonas geográficas elegibles por lo menos una vez al año durante el Periodo de Inversiones; para dichos efectos, el Administrador deberá preparar las propuestas de cada una de las zonas geográficas elegibles, debidamente documentadas y sustentadas con información pública disponible que considere relevante; en el entendido de que las resoluciones correspondiente del Comité Técnico deberán adoptarse por el voto favorable de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros presentes;
- v) En términos de la Cláusula 8.2, inciso (g) del Contrato de Fideicomiso, una vez agotados por las Empresas Promovidas los \$300,000,000.00 (Trescientos millones de pesos 00/100 M.N.) destinados, directa o indirectamente, a Inversiones cuyo objeto sea el desarrollo, construcción, terminación, comercialización y/o venta de Activos Inmobiliarios, aprobar por votación de al menos 66.66% de sus integrantes sin la participación de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador, cuya resolución deberá entregarse al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, un aumento adicional de hasta \$300,000,000.00 (Trescientos millones de pesos 00/100 M.N.) a efecto de destinar dicho monto al mismo objeto, en el entendido que en caso de requerirse recursos adicionales, la Asamblea de Tenedores podrá autorizar un monto mayor al previsto;
- w) Aprobar la obtención por parte del Fiduciario de préstamos, financiamientos o de cualquier tipo de instrumentos de deuda con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o el otorgamiento de cualesquier garantías, incluyendo obligaciones solidarias y avales, con valor igual o superior al 5% del Patrimonio del Fideicomiso, pero menores al 20%, ya sea que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 meses, contados a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; y
- x) Las demás facultades establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Miembros del Comité Técnico

Miembro	Designado por:	Suplente(s):
Oscar Francisco Medina Mora Escalante	Tenedores en su calidad Miembro Independiente	

Héctor Jesús Treviño Gutiérrez	Tenedores en su calidad Miembro Independiente	
Eugene Christopher Towle Wachenheim	Tenedores en su calidad Miembro Independiente	
Federico Núñez González	Tenedores en su calidad Miembro Independiente	Gonzalo García de Luca
Juan Carlos Domínguez Poo	Tenedores en su calidad Miembro Independiente	
Thiago Souto Brando	Afore Banamex, SA de CV	León de Paul Martínez, María Elena Escobar Grajeda, Hugo Lara Ruiz, Andrea Bolaños Solís, Ana Joaquina López García
Diego Gaxiola Cuevas	Fondo de Pensiones y Primas de Antigüedad de Grupo BIMBO, SAB de CV	Tania Dib Rodríguez Fernando Alcalá Sobrino
Gonzalo Luis Portilla Forcén	Profuturo Afore, SA de CV	
Juan Carlos Braniff Hierro	Administrador	Oscar Lara Guerra, Laura Nelly Almaguer Cantú
Arturo Monroy Ballesteros	Administrador	Pablo de la Peza Gándara

BASES DE LIQUIDACIÓN DEL CKD CAPITALAND

En virtud de que la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso surtió efectos el 5 de abril de 2019 (la "Fecha de Vencimiento") y las consecuencias que derivan del vencimiento, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y la regulación aplicable, a continuación se establecen las bases de liquidación, reglas y lineamientos conforme a las cuales, junto con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador actuará, en su participación como liquidador (el "Liquidador") de los activos, bienes y derechos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

El día 9 de octubre de 2019 mediante resolución de Comité Técnico del Fideicomiso, se aprobaron las Bases de Liquidación mismos que se transcribe a continuación:

I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

I.1. El Fideicomiso fue constituido con el propósito de, entre otros, realizar inversiones de capital privado con el producto de las colocaciones de certificados bursátiles, en un portafolio diversificado de vehículos de propósito específico, ya sean sociedades mercantiles o fideicomisos (cada una de éstas, las "**Empresas Promovidas**") que, directa o indirectamente, adquieran, desarrollen, construyan, terminen, comercialicen y/o vendan Activos Inmobiliarios, en términos de lo establecido en el Contrato del Fideicomiso.

I.2. Dentro de los fines del Fideicomiso se establece que, una vez concluida la vigencia de los Certificados Bursátiles, se deberá llevar a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y una vez concluida la liquidación y realizadas las Distribuciones correspondientes, se dé por extinguido el Fideicomiso, otorgando al Administrador y al Fiduciario el finiquito más amplio que a su derecho corresponda.

I.3. El Contrato de Fideicomiso dispone que una vez que se cumpla la Fecha de Vencimiento, el Patrimonio del Fideicomiso deberá liquidarse conforme a las bases de liquidación que hayan sido determinadas por el Comité Técnico.

I.4. El Comité Técnico emite las presentes bases de liquidación (las “**Bases de Liquidación**”), de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 27.2 del Contrato de Fideicomiso. Conforme a lo acordado en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador participará ahora como Liquidador con las facultades que tiene conferidas para llevar a cabo el proceso de liquidación.

I.5. En virtud de lo anterior, durante el periodo de liquidación las partes del Contrato de Fideicomiso, y en particular el Liquidador, de manera enunciativa mas no limitativa, deberán (i) atender sus obligaciones y facultades al amparo de las presentes Bases de Liquidación, el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, con el fin de proceder y acelerar el proceso de venta de los activos, bienes y derechos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso con el propósito de realizar las distribuciones y amortizaciones que sean necesarias de los Certificados Bursátiles, conforme a las reglas que se establecen en el Contrato de Fideicomiso, y (ii) seguir atendiendo las obligaciones de revelación a las que se encuentra sujeto el Fideicomiso, conforme a las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes en el mercado de valores expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (las “**Disposiciones de Emisoras**”).

II. FIGURA DE LIQUIDADOR

II. 1. El Liquidador se encargará de llevar a cabo el conjunto de actos y operaciones con el objeto de concluir todas las acciones y negocios pendientes a cargo del Fideicomiso, y proceder a la enajenación de los bienes y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y sus Empresas Promovidas según se establece en las presentes Bases de Liquidación.

II.2. De conformidad con la Cláusula 27.2 del Contrato de Fideicomiso, el Liquidador deberá, ajustándose a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y a estas Bases de Liquidación:

- (i) Concluir con las operaciones a cargo del Fideicomiso que hubieran quedado pendientes a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles;
- (ii) Vender los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iii) Cobrar lo que se deba al Fideicomiso y pagar las cantidades adeudadas a cargo del Fideicomiso;
- (iv) Distribuir las cantidades que correspondan en términos de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso; y
- (v) Preparar el balance final de la liquidación, mismo que deberá ser auditado por el Auditor Externo.

Adicionalmente a lo previsto en las presentes Bases de Liquidación, el Liquidador deberá cumplir, según resulte aplicable, con sus obligaciones atribuidas a dicho cargo, hasta que concluya la liquidación del Fideicomiso, de acuerdo con las funciones establecidas en la Cláusula 9.2. del Contrato de Fideicomiso.

III. REGLAS DE LIQUIDACIÓN.

- (i) El Liquidador deberá apegarse a los procesos y obligaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, las Disposiciones de Emisoras, en las presentes Bases de Liquidación y demás regulación aplicable.

(ii) Se entenderá por “**Periodo de Liquidación**”, el periodo de 2 (dos) años contados a partir de la fecha en que el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe la totalidad de los Programas de Liquidación (según dicho término se define más adelante) y dentro del cual se procurará completar la venta y liquidación de la totalidad de los Activos Inmobiliarios, con la excepción de la liquidación de los inmuebles identificados como “Bosques del Nevado”, “Álamos II”, “Nubes Terralta” y “Flores de Santiago” (los “**Inmuebles Elegibles para Aportación**”), que se regirán por el plazo y reglas establecidas en el numeral (iii), inciso b. de esta Sección; *en el entendido de que*, el Liquidador deberá presentar un reporte especial de avances al Comité Técnico que se celebre dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se cumplan 18 (dieciocho meses), contados a partir de la aprobación de las presentes Bases de Liquidación. Dicho reporte especial deberá incluir los avances de la liquidación, la propuesta del plan acelerado de liquidación para procurar concluir con la venta y liquidación de los Activos Inmobiliarios, así como la revisión de la contraprestación que percibe el Liquidador, a que se refiere el **Anexo A**, con el fin de que el Comité Técnico pueda evaluar la situación y autorice (**a**) los descuentos adicionales de oferta y/o venta de los Activos Inmobiliarios que considere necesarios para tratar de concluir su venta dentro del Periodo de Liquidación; (**b**) en su caso, otorgar una prórroga al Periodo de Liquidación, por el tiempo que se determine adecuado, para concluir con la venta y liquidación de la totalidad de los Activos Inmobiliarios, incluyendo los Inmuebles Elegibles para Aportación; y (**c**) el monto de la contraprestación que recibirá el Liquidador, en función del desempeño del Liquidador, así como los gastos y actividades contemplados para concluir con la Liquidación del Fideicomiso.

(iii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico del Fideicomiso:

- a. A más tardar, el 31 de octubre de 2019:
 - i. Un balance general del Fideicomiso a la Fecha de Vencimiento o a la fecha más reciente posible.
 - ii. Un inventario que contenga la relación y descripción de todos los bienes muebles e inmuebles, títulos de crédito o valores de todas clases y derechos a favor del Fideicomiso y las Empresas Promovidas, para su venta o disposición; incluyendo el listado y detalle de los porcentajes de participación de los socios en los proyectos en los que participa el Fideicomiso o sus Empresas Promovidas, y el detalle de ingresos, egresos y posición financiera de cada Empresa Promovida, las líneas de crédito, los créditos puente contraídos por el Fideicomiso o Empresas Promovidas, que describa por lo menos la tasa aplicable, esquema de amortización, los principales términos y condiciones, las obligaciones de hacer y no hacer, y las garantías que, en su caso, existan, así como aquella información adicional cuyo conocimiento sea relevante para conocer íntegramente el Patrimonio del Fideicomiso.
 - iii. Para su discusión y en su caso aprobación, la estrategia más óptima y eficiente para: (**a**) liquidar cada uno de los Activos Inmobiliarios (en el entendido que podrá también realizarse la venta y/o transmisión de la Empresa Promovida y/o sus acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o cualquier otro tipo de derecho similar u análogo a la que dicho Activo Inmobiliario respectivo pertenezca); (**b**) el rango de descuento que estime necesario aplicar a la venta y/o transmisión de los Activos Inmobiliarios (en el entendido que podrá también realizarse la venta y/o transmisión de la Empresa Promovida y/o sus acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o cualquier otro tipo de derecho similar u análogo a la que dicho Activo Inmobiliario respectivo pertenezca); (**c**) en su caso, la terminación y/o amortización total anticipada de los financiamientos otorgados a cargo del Fideicomiso y/o de las Empresas Promovidas en relación con su Activo Inmobiliario; (**d**) asegurar la transparencia y equidad, debiendo incluir: (**i**) una

explicación razonada de la conveniencia de llevar a cabo la enajenación conforme al procedimiento propuesto, debiendo considerar la publicidad o promoción necesaria con el objetivo de atraer el mayor número de potenciales compradores, así como (ii) la Opinión de Valor (según dicho término se define más adelante en la Sección V) proporcionada por el Valuador Inmobiliario (según dicho término se define más adelante en la Sección V) (cada uno, el “**Programa de Liquidación**”).

- b. No obstante lo previsto en el inciso a. inmediato anterior, tratándose de los Inmuebles Elegibles para Aportación, adicionalmente el Liquidador deberá presentar al Comité Técnico, a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se cumplan los primeros 6 (seis) meses del Periodo de Liquidación, un plan que considere la aportación de los Inmuebles Elegibles para Aportación, a través de convenios de coinversión con terceros, a efecto de maximizar su rendimiento dentro de un plazo máximo de liquidación de 4 (cuatro) años, contados a partir de la fecha en la que inicie la vigencia del Periodo de Liquidación. Con base en lo anterior, el Comité Técnico podrá evaluar el plan propuesto y, en su caso, autorizar la aportación de dichos activos a terceros, en sustitución del Programa de Liquidación inicialmente presentado y/o aprobado.
 - c. Los Programas de Liquidación y la propuesta para la enajenación de los inmuebles denominados “El Olivo” y “Villas del Álamo - Tijuana”, para su consideración, y en su caso aprobación, en la misma sesión en la que se presentan las presentes Bases de Liquidación.
 - d. Para su discusión y en su caso aprobación, los gastos del Liquidador que se sometan al pago del Fideicomiso (sin contar la contraprestación que se pague al Liquidador).
- (iv) El Liquidador procurará cumplir y ejecutar los Programas de Liquidación previamente aprobados por el Comité Técnico, con el objetivo de maximizar el rendimiento en la venta de los Activos Inmobiliarios en el menor tiempo posible y considerando las características comerciales de las operaciones, las sanas prácticas y usos mercantiles imperantes, las plazas en que se encuentran los bienes (muebles e inmuebles) a enajenar y/o aportar, así como las condiciones tanto generales como particulares en que la operación se realice; procurando que el pago correspondiente a cada enajenación sea en efectivo (recursos líquidos que deberán recibirse vía transferencia de fondos).
- (v) En el caso de que la obtención de permisos y/o autorizaciones gubernamentales permitan maximizar el producto de la enajenación de los bienes inmuebles u otros Activos Inmobiliarios, el Liquidador podrá continuar gestionándolos y/o continuar los mismos, siempre que así se hubiere autorizado en los Programas de Liquidación respectivos por parte del Comité Técnico.
- (vi) Exclusivamente en el caso del inmueble identificado bajo el nombre de “Bosques de Nevado”, la obtención de financiamiento adicional e inversiones en efectivo que permitan maximizar el producto de la enajenación de dicho inmueble, así como, excepcionalmente, cualquier otro crédito que en su caso autorice el Comité Técnico.
- (vii) El Comité Técnico se reunirá de manera trimestral, durante el mes inmediato siguiente a la conclusión de cada trimestre (*i.e. enero (respecto al último trimestre del ejercicio anterior), abril (respecto al primer trimestre del año en curso), julio (respecto al segundo trimestre de año en curso) y octubre (respecto al tercer trimestre del año en curso)*), con la finalidad de revisar el Reporte de Avances (según dicho término se define más adelante) que al efecto presente el Liquidador, así como discutir y en su caso aprobar, entre otros asuntos, la venta de los Activos Inmobiliarios conforme al Plan de Liquidación respectivo (las “**Sesiones Trimestrales**”); *en el entendido*, adicionalmente, que en caso de considerarse necesario, en cualquier momento durante el Periodo de Liquidación, el Liquidador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico, podrán solicitar al Secretario del Comité Técnico convoque a una sesión extraordinaria del

Comité Técnico, con al menos 7 (siete) días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda realizar la sesión.

- (viii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico en las Sesiones Trimestrales, con copia a los Tenedores, a través del Representante Común, un reporte de los avances de los Programas de Liquidación en términos del formato que se adjunta como **Anexo B**, el cual deberá incluir un reporte de las operaciones realizadas y las operaciones en curso, detallando cualquier oferta de compra que hubiera recibido en dichos trimestres, así como cualesquier información que sea relevante para los intereses de dicho Comité Técnico (el **"Reporte de Avances"**).
- (ix) El Liquidador deberá (1) dar por terminados todos y cada uno de los contratos celebrados con terceros que no sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y únicamente se mantendrán aquellos que sean indispensables para el desarrollo del Periodo de Liquidación, procurando en todo momento que, dicha terminación no genere un incumplimiento al amparo de los mismos; (2) cancelar todas las Cuentas y Reservas que ya no sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso, salvo que sean necesarias para el desarrollo del Periodo de Liquidación, debiendo al efecto llevar a cabo las distribuciones correspondientes, de conformidad con lo previsto en las Cláusulas 16.2 y 16.3 del Contrato de Fideicomiso; y (3) fusionar, disolver y/o liquidar, (o realizar cualesquier otros actos corporativos que resulten convenientes) las Empresas Promovidas que no sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y únicamente se mantendrán aquellas que sean indispensables para el desarrollo del Periodo de Liquidación.
- (x) Una vez concluida la Liquidación de los Activos Inmobiliarios, el Liquidador deberá llevar a cabo todos los actos y gestiones necesarias para la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso restante y la extinción total del Fideicomiso.
- (xi) El Liquidador elaborará un estimado de los recursos que considere serán necesarios para cubrir los costos y gastos indispensables durante el Periodo de Liquidación y para la extinción total del Fideicomiso, incluyendo los Gastos de Mantenimiento, Gastos de Asesoría Independiente y Gastos de Inversión.
- (xii) El Liquidador deberá instruir al fiduciario del Fideicomiso constituir dentro de la Cuenta General del Fideicomiso (en la(s) subcuenta(s) correspondiente(s)), una reserva por \$5,880,000.00 (Cinco Millones Ochocientos Ochenta Mil Pesos 00/100 M.N.), más IVA, con el fin de pagar o reembolsar al Liquidador en general cualquier tipo de gastos asociados con la administración y/o su operación; *en el entendido* que, los recursos que utilice el Liquidador de manera mensual no podrán exceder de la cantidad de \$245,000.00 (Doscientos Cuarenta y Cinco Mil Pesos 00/100 M.N.), más IVA (**"Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso"**). Los recursos de la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso serán los provenientes de la primera enajenación de un Activo Inmobiliario, a partir de la aprobación de las presentes Bases de Liquidación y, cualquier erogación con cargo a la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso deberá contar con previa aprobación del Comité Ejecutivo (según dicho término se define más adelante en la Sección IV).
- (xiii) El Liquidador podrá contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o, en su caso, mantener el contrato que se encuentre vigente para los servicios de contadores, intermediarios, valuadores u otros asesores que considere necesarios para efectos de llevar a cabo el proceso de liquidación y la extinción total del Fideicomiso.
- (xiv) Con el fin de llevar a cabo un proceso de liquidación ordenado y transparente, el Comité Técnico aprobó la contratación de un Valuador Inmobiliario (según dicho término se definen más adelante en la Sección V), como asesor, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décimo Cuarta del Contrato de Fideicomiso, quien deberá actuar respecto del Periodo de Liquidación conforme a las presentes Bases de Liquidación y el contrato de prestación de servicios celebrado para tal efecto. El Valuador Inmobiliario tendrá prohibido

recibir cualquier tipo de remuneración o contraprestación proveniente de las personas que adquieran cualquier Activo Inmobiliario u otros bienes que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, o por parte de personas relacionadas a tales adquirentes. Dicha prohibición deberá hacerse constar en el contrato de prestación de servicios que para tales efectos se celebre.

- (xv) La contraprestación que reciba el Liquidador por los servicios que desarrolle en dicho cargo y demás actividades a su cargo y en cualquier carácter bajo el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración, será la cantidad que se establece en el **Anexo A**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado.
- (xvi) El Comité Técnico será el órgano facultado para autorizar los Programas de Liquidación, así como cualquier enajenación de los Activos Inmobiliarios (directamente o a través de la venta y/o transmisión de las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o cualquier otro tipo de derecho similar u análogo de la Empresa Promovida propietaria de dicho Activo Inmobiliario) y/o la aportación de los Inmuebles Elegibles para Aportación.
- (xvii) El Comité de Inversiones deja de estar en funciones y la aprobación de la enajenación de activos, bienes o derechos que directa o indirectamente tenga el Fideicomiso a través de las entidades que éste controle, deberán tratarse conforme a estas Bases de Liquidación.
- (xviii) Para llevar a cabo la liquidación del Fideicomiso y realizar las distribuciones correspondientes a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, se atenderán las reglas y el orden de prelación para la aplicación de flujos y recursos establecida en la Cláusula Décimo Sexta del Contrato de Fideicomiso.
- (xix) Durante el Periodo de Liquidación, las partes del Contrato de Fideicomiso deberán seguir atendiendo sus obligaciones al amparo del mismo, considerando sin limitar, el cumplimiento con las obligaciones de revelación a las que se encuentra sujeto el Fideicomiso, conforme a las Disposiciones de Emisoras y las reglas que se establecen en el Contrato de Fideicomiso.
- (xx) Para el cumplimiento de las obligaciones de revelación y cualquier tipo de comunicación previstas en el Contrato de Fideicomiso, a cargo del Fiduciario y del Representante Común, según corresponda, se deberán llevar a cabo, según sea el caso, mediante notificación por escrito a Indeval y a la BMV a través de Emisnet, y a la CNBV a través de STIV-2, atendiendo a las fechas y plazos previstos en el Contrato de Fideicomiso y en las Disposiciones de Emisoras; en el entendido que (i) para los envíos en el portal de STIV, el Fiduciario continuará utilizando las mismas credenciales y cuenta que al efecto ha empleado durante la vigencia del Fideicomiso; y (ii) para los envíos en el portal de Emisnet que se deban llevar a cargo del Fiduciario, se harán mediante el prefijo que la BMV habilite en la cuenta que mantiene el Representante Común, teniendo el Fiduciario que enviar al Representante Común, con la anticipación que estime necesaria y de forma oportuna, la información que deberá ser publicada, para que el Representante Común realice dicha publicación; y (iii) para los envíos en el portal de Emisnet que deba realizar el Representante Común, en cumplimiento con sus obligaciones en dicho carácter, continuará utilizando las mismas credenciales y cuenta que al efecto ha empleado durante la vigencia del Fideicomiso para enviar comunicaciones a Indeval y a la BMV.
- (xxi) Queda entendido que las reglas aplicables de Destitución Con Causa y Destitución Sin Causa del Administrador previstas en las Cláusulas 9.7, 9.8, 9.9, 9.10 y 10.3 del Contrato de Fideicomiso, prevalecerán para todos los efectos legales durante el Periodo de Liquidación y hasta la extinción total del Fideicomiso.
- (xxii) Las Distribuciones que se lleven a cabo durante el Periodo de Liquidación serán distribuidos de conformidad con lo que se establece en las Cláusulas 16.3 y 16.5 del Contrato de Fideicomiso, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada mes de calendario en que, al último Día Hábil de dicho mes, el Efectivo Distribuible más los Saldos Remanentes sean iguales o mayores a \$5,000,000.00 (Cinco

Millones de Pesos 00/100 M.N.). Para todos los efectos legales, se autoriza al Liquidador para que instruya al Fiduciario llevar a cabo las Distribuciones de acuerdo al monto previsto en la presente numeral, independientemente del monto establecido para dichos efectos en la Cláusula 16.2.

(xxiii) Como parte del esfuerzo de reducir la estructura del Administrador y los costos durante el Periodo de Liquidación, para efectos de lo previsto en el inciso II del **Anexo A** de las presentes Bases de Liquidación, durante el Periodo de Liquidación y hasta la extinción del Fideicomiso, se mantendrán exclusivamente 2 (dos) Funcionarios Clave, a saber, Oscar Lara Guerra y Laura Nelly Almaguer Cantú, cuya propuesta y designación se entenderá realizada en cumplimiento del procedimiento establecido en la Cláusula 12.2 inciso (t) del Contrato de Fideicomiso.

(xxiv) Una vez concluida la liquidación del Fideicomiso y de todo el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador preparará el balance final de la liquidación en un periodo máximo de 30 (treinta) Días Hábiles, mismo que estará sujeto a la auditoría del Auditor Externo y llevará a cabo las distribuciones finales de efectivo conforme a la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso.

IV. COMITÉ EJECUTIVO

IV.1. Creación y Composición del Comité Ejecutivo

A través de las presentes Bases de Liquidación, el Comité Técnico aprueba la creación de un Comité Ejecutivo (el "**Comité Ejecutivo**"), el cual permanecerá en funciones hasta que se extinga el Fideicomiso.

El Comité Ejecutivo estará integrado por un mínimo de 4 (cuatro) integrantes, quienes no recibirán compensación alguna por su cargo, mismos que serán los señores Arturo Monroy Ballesteros, Edmundo Medrano Leal, Juan Carlos Braniff Hierro y Gonzalo Luis Portilla Forcén.

IV.2. El Comité Ejecutivo tendrá la función de supervisión de los negocios relacionados con la liquidación de los Activos Inmobiliarios y los negocios relacionados con los Inmuebles Elegibles para Aportación, incluyendo, además, la aprobación de forma mensual de los gastos relativos a la Liquidación que solicite el Liquidador, con cargo a la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso.

Para efectos de lo anterior, el Liquidador tendrá la obligación de proporcionar al Comité Ejecutivo toda la información y documentación que este le requiera para llevar a cabo su función de supervisión, incluyendo la posibilidad de hacer visitas de inspección a los Activos Inmobiliarios.

Adicionalmente, en caso de considerarlo necesario, el Comité Ejecutivo podrá solicitar al Liquidador, ajustándose a los términos y condiciones que el Comité Ejecutivo requiera, que contrate a cualquier empresa dedicada a la comercialización de inmuebles para apoyar al Liquidador en el proceso de Liquidación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

V. VALUADOR INMOBILIARIO

Se ha contratado como "Valuador Inmobiliario" a la sociedad mercantil denominada Corporación Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., la cual ha emitido la opinión sobre el valor de cada uno de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso (la "Opinión de Valor"), cuyo resumen se adjunta a las Bases de Liquidación como Anexo C.

Queda entendido que el Comité Técnico en cualquier momento podrá autorizar a cualquier tercero que cuente con experiencia y reputación reconocida en el mercado de valuación inmobiliaria a efecto de que en su caso emita la Opinión de Valor en sustitución de Corporación Mexicana de Valuación, S.A. de C.V. (ya sea directamente o a través de cualquiera de sus afiliadas).

VI. DISPOSICIONES FINALES

VI.1. El Liquidador reconoce y acepta que revelará cualquier conflicto de interés y que aquellos miembros del Comité Técnico designados por el Liquidador se abstendrán de votar en cualquier operación en la que el Liquidador pueda tener un conflicto de interés, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Vigésima y demás disposiciones al respecto en el Contrato de Fideicomiso. El Liquidador y sus accionistas (presentes y futuros) tendrán prohibido participar (directa o indirectamente) en la adquisición de cualquiera de los Activos Inmobiliarios y en su caso, en la aportación de los Inmuebles Elegibles para su Aportación; en el entendido que, dicha prohibición se mantendrá vigente y aplicará a aquellos accionistas que dejen de serlo, hasta en tanto se concluya la liquidación del Fideicomiso.

VI. 2 Las disposiciones previstas en las presentes Bases de Liquidación y sus Anexos, que forman parte integral de las mismas, deberán de interpretarse de manera conjunta con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. Salvo por lo expresamente establecido en estas Bases de Liquidación, prevalecerán las disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

Para la interpretación y cualquier controversia derivada de estas Bases de Liquidación el Liquidador y las partes del Fideicomiso se someten a lo dispuesto en la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso.

Cualquier modificación a estas Bases de Liquidación deberá ser autorizada por el Comité Técnico, y en caso de que dicha modificación afecte los derechos del Administrador conforme al Fideicomiso, al Contrato de Administración y/o estas Bases de Liquidación se requerirá adicionalmente el consentimiento del Administrador.

El 20 de abril de 2021, se celebró un Comité Técnico en donde, entre otros, se aprobó el siguiente Acuerdo:

Con fundamento en el numeral III. sub inciso (ii) de las Bases de Liquidación, se tiene por presentado el Reporte Especial de Avances y se autoriza una prórroga al Periodo de Liquidación por 5 meses (1 de noviembre 2021 a 31 de marzo 2022) y el Periodo de Transición que deberá ser definido por el Comité Técnico a más tardar durante el mes de abril de 2022.

Lo anterior, en el entendido que durante dicha prórroga (a) la estructura, Funcionarios Clave, Contraprestación del Administrador y Gastos de Liquidación del Fideicomiso se mantendrán en las condiciones y por los importes actuales; (b) el cargo que el Administrador hace a los proyectos se disminuirá en un 11%, es decir, el Administrador mensualmente cobrará a los proyectos en su conjunto la cantidad de \$400,000 (cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) más IVA; y (c) a más tardar durante el mes de abril de 2022, se deberá celebrar una sesión de Comité Técnico a efecto de definir (i) la estructura adecuada y necesaria para continuar con el proceso de cobranza, reporte y atención de procesos judiciales e iniciar una transición ordenada; y (ii) el tiempo necesario que deberá durar dicho Periodo de Transición y como consecuencia, la parte proporcional de la Contraprestación del Administrador y los Gastos de Liquidación del Fideicomiso (se estima este Periodo de Transición sea de tres meses para poder concluir y entregarle a un equipo reducido de 5 (cinco) o 6 (seis) personas y con una reducción del 50% del costo total actual).

Esta resolución modifica en lo conducente las Bases de Liquidación para todos los efectos legales a que haya lugar.

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN

Concomitantemente con la celebración del Contrato de Fideicomiso, CI-3 RESERVA, S.A.P.I. DE C.V., y el Fiduciario celebran el Contrato de Administración, en términos del cual CI-3 RESERVA, S.A.P.I. DE C.V., es

designado y acepta fungir como Administrador y se obliga en términos de lo establecido en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

Facultades del Administrador; Otorgamiento de Poderes

El Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador, las cuales deberán ser de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el presente Contrato. El Fiduciario deberá seguir todas las instrucciones del Administrador con relación a las Inversiones y Desinversiones, sujeto a que el Administrador deberá antes de emitir sus instrucciones, obtener autorización del Comité de Inversiones, del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores, en los casos en que así se requiera, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el presente Contrato.

No obstante, cualquier disposición en contrario establecida en el presente Contrato y en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador no tendrá las facultades indelegables y que le son propias al Representante Común, al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores o el Comité de Inversiones, en términos de la Circular Única de Emisoras y las demás leyes aplicables.

A efecto de que el Administrador esté en posibilidad de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el presente Contrato, el Fiduciario *(ij)* designa al Administrador para actuar como su comisionista mercantil, quien acepta tal designación en virtud de la celebración del presente Contrato, y *(jj)* se obliga a otorgar a más tardar a los 5 (cinco) Días Hábles posteriores a la Fecha de Emisión, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, al Administrador y a aquéllos individuos designados por escrito por el Administrador, un poder ante notario público para actuar como representante legal del Fiduciario conforme a los Fines del Fideicomiso, con las siguientes facultades:

- A. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN
- B. PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN
- C. PODER ESPECIAL CAMBIARIO
- D. PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE DOMINIO

Contraprestación del Administrador

Como contraprestación por los servicios de administración y otros servicios a cargo del Administrador, en términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a recibir del Fideicomiso, y el Fiduciario tendrá la obligación de pagar al Administrador, una remuneración (la "Contraprestación del Administrador").

La Contraprestación del Administrador anual será pagadera semestralmente, por semestre anticipado, a partir de la Fecha de Emisión y hasta antes de la Fecha de Vencimiento, durante los primeros 10 (diez) Días Hábles de los meses de abril y octubre, conforme a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador con por lo menos 2 (dos) Días Hábles de antelación a la fecha en que deba realizarse la contraprestación en cuestión.

La remuneración anual consistirá en las cantidades siguientes: (i) el 2% (dos por ciento) del Monto Base, durante el Periodo de Inversiones, y (ii) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) del Monto Base Ajustado, durante el Periodo de Desinversiones; en el entendido que para el caso del inciso (ii), a propuesta del Administrador, el Comité Técnico podrá autorizar, sin el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes, (a) un aumento de porcentaje hasta un 2% (dos por ciento) del Monto Base Ajustado, o (b) que la Contraprestación del Administrador consista en un monto fijo anual que no podrá exceder de \$15,000,000.00 (Quince Millones de Pesos 00/100 M.N.). En el supuesto que el Periodo de Inversiones se prorrogue en una primera ocasión, la Contraprestación del Administrador continuará siendo la que resulte aplicable a dicho Periodo de Inversiones durante el primer año de dicha ampliación de conformidad con el inciso (i) anterior. En caso de existir ampliaciones adicionales al Periodo de Inversiones, en todo caso la

Contraprestación del Administración será determinada como si se tratara del Periodo de Desinversiones en los términos del presente párrafo.

No obstante lo anterior, el Administrador podrá reducir el monto de la Contraprestación del Administrador, a su entera discreción, durante cualquier momento de la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso.

Además, en caso de que las Empresas Promovidas o Capital I SOFOM llegaren a realizar pagos al Administrador por los servicios que éste último les preste directamente, dichos pagos serán descontados del monto debido por concepto de Contraprestación del Administrador.

En todos los casos, la Contraprestación del Administrador será pagada con el correspondiente IVA.

El pago de la Contraprestación del Administrador se hará con cargo a la Cuenta de Inversiones, durante el Periodo de Inversiones, y con cargo a la Reserva para la Contraprestación del Administrador, durante el Periodo de Desinversiones.

De acuerdo con las Bases de Liquidación del CKD Capitaland, para todos los efectos legales a que haya lugar, durante el Periodo de Liquidación y hasta que se extinga el Fideicomiso, la contraprestación que tendrá derecho a recibir el Liquidador será la siguiente (la "Contraprestación"):

- a. Durante los primeros 2 (dos) años contados a partir de la fecha en que inicie el Periodo de Liquidación, deberá ser la cantidad anual de \$10,800,000.00 (Diez Millones Ochocientos Mil Pesos 00/100M.N.), más el correspondiente IVA. La Contraprestación del Liquidador se pagará por adelantado de forma trimestral, es decir \$2,700,000.00 (Dos Millones Setecientos Mil Pesos 00/100), más IV A, y se sujetará a lo establecido en la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso y lo establecido en el Contrato de Administración, así como a lo resuelto por el Comité Técnico en estas Bases de Liquidación.

Con independencia de lo previsto en el párrafo anterior, queda entendido que a partir de la aprobación de estas Bases de Liquidación y por el último trimestre correspondiente al año 2019, que correrá del 1° de octubre de 2019 al 31 de diciembre 2019, el Liquidador tendrá derecho a cobrar la cantidad de \$3,750,000.00 (Tres Millones Setecientos Cincuenta Mil Pesos 00/100) más IVA.

b. La Contraprestación referida en el inciso a. anterior, se destinará en su integridad a los gastos y costos de cualquier naturaleza en los que incurra el Liquidador en o para el desempeño de su encargo. Si en un periodo trimestral el Liquidador lograra un ahorro en sus gastos (el "Ahorro Trimestral"), dicha cantidad de Ahorro Trimestral será descontada de la Contraprestación correspondiente al trimestre subsecuente. Adicionalmente, el Liquidador distribuirá la cantidad equivalente al 30% (treinta) por ciento del Ahorro Trimestral respectivo como Efectivo Distribuible del Fideicomiso; y el 70% (setenta) por ciento del Ahorro Trimestral restante, el Liquidador deberá adicionar a la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso dicha cantidad para cubrir gastos no contemplados y/o contingentes que se presenten con motivo del ejercicio y/o terminación de su encargo.

De manera enunciativa, más no limitativa, las actividades del Administrador incluirán las siguientes:

- Durante el Periodo de Inversiones, el Administrador deberá identificar, investigar, analizar, determinar, seleccionar y estructurar las Inversiones y Desinversiones potenciales, así como tomar cualesquier otras acciones necesarias (sujeto a los procedimientos y autorizaciones establecidos en el Fideicomiso y el presente Contrato) que se requieran para concretar las oportunidades de Inversión o Desinversión que considere convenientes, *en el entendido que* cada una de las Inversiones deberán cumplir con los lineamientos de inversión previstos en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso;
- Una vez realizadas las Inversiones, el Administrador deberá supervisar la gestión de las Empresas Promovidas y administrar las Inversiones.
- Durante el Periodo de Desinversión, el Administrador procederá a realizar las Desinversiones respectivas, mediante la suscripción de los Contratos de Desinversión, en nombre y por cuenta del Fideicomiso, y la realización de todos los actos y gestiones necesarios para llevar a cabo las Desinversiones. Además, en términos de lo establecido en la Cláusula 8.4 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá también realizar Inversiones Comprometidas;

- El Administrador podrá sub contratar los servicios a su cargo a que se refiere la presente Cláusula con cualquier Persona, excepto por aquéllos servicios que resulten clave para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en cuyo caso se requerirá de la aprobación por mayoría del Comité Técnico. En todos los casos, será a cargo del Administrador el pago de las cantidades que correspondan a dichos terceros, y el Administrador será responsable ante el Fiduciario por la actuación de los terceros con los que haya subcontratado, como si él mismo hubiere realizado los actos de que se trate.

Otras Obligaciones

Nombrar a miembros del Comité Técnico y participar de dicha forma en la toma de decisiones de dicho órgano, en términos de lo previsto en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

Contratar, para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, los servicios de abogados, contadores, intermediarios, valuadores y otros asesores que considere necesario o conveniente.

Llevar los registros contables de las Inversiones y Desinversiones y proporcionar dicha información de manera trimestral al Fiduciario, la cual deberá incluirse dentro de la información periódica que deba entregarse a la CNBV y a la BMV trimestralmente.

Vigencia de las Obligaciones del Administrador

Las obligaciones del Administrador al amparo del presente Contrato terminarán a la conclusión de la vigencia del Fideicomiso y del proceso de liquidación del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso, o en la fecha de su destitución en términos del mismo. La terminación de las obligaciones del Administrador de conformidad con la Cláusula 6, no afecta en forma alguna los derechos a reclamar y cobrar del Patrimonio del Fideicomiso cualquier monto adeudado al Administrador que se haya generado durante la vigencia del Fideicomiso. A partir de la terminación de las obligaciones del Administrador, todas las instrucciones al Fiduciario serán, en su caso, emitidas por el Comité Técnico o por el administrador sustituto.

Destitución del Administrador con Causa

En caso que ocurra una Conducta de Destitución Con Causa, el Representante Común deberá, previa comunicación del Comité Técnico al respecto, a más tardar el Día Hábil siguiente a dicha comunicación, convocar una Asamblea de Tenedores, a la cual el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común podrán asistir con voz, pero sin derecho a voto.

De presentarse una Conducta de Destitución Con Causa, la Asamblea de Tenedores, mediante el voto favorable de la mayoría que representen cuando menos el 65% (sesenta y cinco por ciento) de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, sin contar para la votación los Certificados que pueda tener el Administrador o, en su caso, los que tengan los Tenedores que sean considerados como Parte Relacionada respecto del Administrador, podrá determinar la destitución del Administrador en su carácter de administrador del Fideicomiso, *en el entendido que* la resolución que al efecto determine la Asamblea de Tenedores deberá ser adoptada dentro de los 180 días siguientes a que el Administrador hubiese incurrido en una Conducta de Destitución Con Causa (la "Destitución Con Causa").

En caso de Destitución Con Causa del Administrador, el Administrador tendrá derecho a cobrar todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren devengado hasta la fecha efectiva en que ocurra Destitución con Causa.

CONVENIO DE SUSTITUCION FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO "CKD CAPITALAND" E IDENTIFICADO CON EL NUMERO F/302490

El 12 de diciembre de 2016 se firmó un Convenio, por el cual, a partir del 31 de enero de 2017 “fecha de eficacia”, el Fiduciario deja de ser HSBC México, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, y pasa a ser Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.

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

Durante 2020, el Fideicomiso solo realizó gastos de inversión, por un monto de 0.5 mdp.

Proyecto	Acumulado Anual 2020 Miles \$	Tipo de Inversión
Gastos de inversión	541	Avalúos
Total	541	

Durante 2020 se avanzó en la liquidación del 51% de la superficie de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

El producto de la comercialización de Activos Inmobiliarios se destinó a la amortización de obligaciones, por lo que se celebró un convenio modificadorio con Santander de la línea revolvante contratada a través de Capital I Reserva SOFOM (empresa promovida) de 130 mdp a 90 mdp, lo cual permitió la liberación parcial del efectivo restringido que garantiza el financiamiento.

Dicha liberación de recursos originó la distribución del Efectivo No Dispuesto a los Tenedores de los Certificados bursátiles por 50 mdp el 2 de diciembre de 2020.

Las Inversiones del Fideicomiso incluyen el 10% de Aportaciones del Fideicomisario B (coinversión del Administrador) en términos de la cláusula 19.1 del Contrato de Fideicomiso y se presentan en el rubro de “Inversiones en Entidades Promovidas” en los estados financieros.

Valuación:

La siguiente tabla presenta la valuación del título fiduciario al cierre de cada trimestre de 2018 y 2017, siendo la última valuación de fecha 28 de febrero de 2019.

Emisora	Fecha	Precio	Fecha	Precio	Fecha	Precio
1R_CI3CK_11	28-feb-19	\$67.03402646	28-mar-18	\$ 72.67591385	31-mar-17	\$ 80.28582437
1R_CI3CK_11			29-jun-18	\$ 71.22754199	30-jun-17	\$ 75.78964186
1R_CI3CK_11			28-sep-18	\$ 71.57516546	30-sep-17	\$ 75.42754001
1R_CI3CK_11			31-dic-18	\$ 71.84580891	31-dic-17	\$74.30798942

Fuente: Valuación Análisis y Riesgo, SC

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

En el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, el Fideicomiso efectuó los siguientes pagos de Gastos:

cifras en miles de pesos

Concepto	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Gastos de Inversión	541	2,149	1,355
Contraprestación del Administrador:			
Correspondiente a 2018		7,650	9,750
Correspondiente a 2019	4,350	17,400	
Pendiente de pago		-4,350	
Correspondiente a 2020	12,528		
Total	16,878	20,700	9,750
Gastos de Mantenimiento	3,137	3,667	2,991
Gastos de Asesoría Independiente	615	3,476	3,466
Gastos de Liquidación del Fideicomiso	3,410	0	0
Total	24,581	29,992	17,562

De acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, se tienen constituidas las Reservas para Gastos de Mantenimiento, Gastos de Asesoría Independiente y Gastos de Liquidación del Fideicomiso.

Las Inversiones, los Gastos de Inversión son con cargo a la Cuenta de Inversiones, mientras que los pagos por concepto de Gastos de Mantenimiento, Gastos de Asesoría Independiente y Gastos de Liquidación del Fideicomiso son con cargo a las respectivas Reservas.

La Contraprestación al Administrador se paga con cargo a la Cuenta General, subcuenta Contraprestación del Administrador.

Las Inversiones del Fideicomiso incluyen el 10% de Aportaciones del Fideicomisario B (coinvertión del Administrador) en términos del Contrato de Fideicomiso. Los montos de Gastos de Inversión y de Mantenimiento pagados por el Fideicomiso son después de que el Administrador cubrió el 10% de Aportaciones del Fideicomisario B para estos gastos.

El Comité Técnico del Fideicomiso, autorizó dentro de las Bases de Liquidación del CKD, constituir una "Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso" por \$5,880 más IVA, con el fin de pagar o reembolsar al Liquidador en general cualquier tipo de gastos asociados con la administración y/o su operación; en el entendido que, los recursos que utilice el Liquidador de manera mensual no podrán exceder de la cantidad de \$245 mil pesos (Doscientos Cuarenta y Cinco Mil Pesos 00/ 100 M.N.), más IVA ("Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso").

Las erogaciones en 2020 por dicho concepto ascendieron a \$3.4 mdp.

Información relevante del periodo

Durante 2020 se publicaron los siguientes Eventos Relevantes:

Evento Relevante de Representante Común

FECHA: 27/02/2020

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	CI3CK
RAZÓN SOCIAL	BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	CIUDAD DE MEXICO

ASUNTO

CI3CK 11 - Información Financiera Trimestral 4T2019

EVENTO RELEVANTE

FAVOR DE REFERIRSE AL ARCHIVO ADJUNTO

MERCADO EXTERIOR

Evento Relevante de Representante Común

FECHA: 29/04/2020

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	CI3CK
RAZÓN SOCIAL	BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	CIUDAD DE MEXICO

ASUNTO

CI3CK 11 - Información Financiera Trimestral 1T2020

EVENTO RELEVANTE

Favor de referirse al archivo adjunto

MERCADO EXTERIOR

Evento Relevante de Representante Común

FECHA: 09/06/2020

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	CI3CK
RAZÓN SOCIAL	BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

CI3CK 11 - Reporte Anual 2019

EVENTO RELEVANTE

Favor de referirse al archivo adjunto.

MERCADO EXTERIOR

Evento Relevante de Representante Común

FECHA: 23/06/2020

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	CI3CK
RAZÓN SOCIAL	BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	CIUDAD DE MEXICO

ASUNTO

CI3CK 11 - Información Financiera Trimestral 4T Dictaminada 2019

EVENTO RELEVANTE

FAVOR DE REFERIRSE AL ARCHIVO ADJUNTO

MERCADO EXTERIOR

Evento Relevante de Representante Común

FECHA: 27/07/2020

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	CI3CK
RAZÓN SOCIAL	BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de Mexico

ASUNTO

CI3CK 11 - Información Financiera Trimestral 2TD2020

EVENTO RELEVANTE

Favor de referirse al archive adjunto

MERCADO EXTERIOR

Evento Relevante de Representante Común

FECHA: 26/10/2020

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	CI3CK
RAZÓN SOCIAL	BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	CIUDAD DE MEXICO

ASUNTO

CI3CK 11 Información Financiera Trimestral 3T2020

EVENTO RELEVANTE

FAVOR DE REFERIRSE AL ARCHIVO ADJUNTO.

MERCADO EXTERIOR

Evento Relevante de Representante Común

FECHA: 01/12/2020

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	CI3CK
RAZÓN SOCIAL	BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	CIUDAD DE MEXICO

ASUNTO

CI3CK 11 - Aviso de Distribución a Tenedores Corrección Aviso de Derechos

EVENTO RELEVANTE

FAVOR DE REFERIRSE AL ARCHIVO ADJUNTO.

MERCADO EXTERIOR

AVISO DE DERECHOS CI3CK 11

CAMPO EMISNET	OBSERVACIONES
Clave de Cotización:	CI3CK
Serie:	11
Tipo de asamblea:	Contrato de Fideicomiso
Fecha de celebración:	31/01/2017
Tipo de Derecho:	Reembolso
Fecha de Registro	01/12/2020
Fecha de pago	02/12/2020
Lugar de pago	INDEVAL
Fecha exdate	30/11/2020
Cupón pago	0
Cupón vigente	0
Número de Títulos que recibe el pago:	15,300,000.00
Proporción:	3.2679738562092
Importe que amortiza:	\$50,000,000.00
Valor nominal actual:	67.4390967790849
Valor nominal ajustado:	64.1711229228757
Observaciones:	
Aviso a los Tenedores:	Ciudad de México, a 18 de noviembre de 2020 Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple Monex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/3511, de fecha 31 de enero de 2017 celebrado entre Capital I Reserva S.A de C.V., SOFOM, ENR, como Fideicomitente y Administrador; Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple Monex Grupo Financiero, como Fiduciario; y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Representante Común de los Tenedores, por medio del presente hace del conocimiento del público inversionista que, de conformidad con lo establecido en las cláusulas 16.2 y 16.3 del Contrato de Fideicomiso, llevará a cabo una distribución de los recursos depositados en la Cuenta de Distribución a Inversionistas correspondientes al reembolso de aportaciones del crédito otorgado en base a la siguiente información: Fecha de transferencia: 02 de diciembre 2020. Monto total a distribuir a los Tenedores por reembolso de aportaciones: MX\$ 50,000,000.00 La distribución descrita en el párrafo anterior se realizará en los siguientes términos: Monto a distribuir por cada

PUBLIC

	Certificado Bursátil: MX\$3.2679738562092
	Valor Nominal actual de los Certificados Bursátiles: MX \$67.4390967790849
	Valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles después de la distribución: MX\$ 64.1711229228757
	Asimismo, de conformidad con lo que se establece en las disposiciones fiscales vigentes de la Resolución Miscelánea Fiscal, los Intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los títulos CI3CK 11 deberán, en su caso, realizar la(s) retención(es) y proporcionar la(s) constancia a los tenedores en base a la información que en este acto el emisor proporciona.

PUBLIC

Ciudad de México a 18 de noviembre de 2020.

SD Ineval Instituto para el Depósito de Valores
Pase de la Reforma 255 Piso 3
Col. Cuauhtémoc
Ciudad de México, C.P. 06500
ATN: : Luis Enrique Flores Torres
Gerente de Administración de Valores

Re: Aviso de transferencia CI3CK11

Estimado Luis Enrique,

De conformidad con lo establecido en la Cláusula 16.2 y 16.3 del Contrato de Fideicomiso que ampara la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra CI3CK11, nos permitimos informarles que se llevará a cabo una distribución de Efectivo Distribuible de los recursos depositados en la Cuenta de Distribución a Inversionistas correspondiente al Reembolso de Capital de crédito otorgado. El monto de la transferencia es por MX\$50,000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.), compuesto por los siguientes conceptos:

Monto a distribuir a los Tenedores por concepto de reembolso de aportaciones: \$50,000,000.00

Por lo anterior, en nuestro carácter de Fiduciario Emisor, nos permitimos informar el monto a distribuir a los Tenedores, así como la fecha de transferencia y el Valor Nominal Ajustado de la Emisión.

Concepto de Pago	Fecha de Pago	Valor Nominal de la emisión	Monto a Amortizar	Nuevo VN Ajustado de la emisión	Monto a amortizar por título	Valor Nominal ajustado por título
Reembolso de Aportaciones	02/12/2020	\$1,031,818,180.72	\$50,000,000.00	\$ 981,818,180.72	\$3.2679738562092	\$64.1711229228757

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes.

Atentamente,
Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple
Monex Grupo Financiero, como Fiduciario del Fideicomiso E/3511


Lic. Jonathan Gómez Montalvo
Delegado Fiduciario

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

No existen terceros obligados respecto con el Fideicomiso o con los Tenedores de los Certificados Bursátiles, distintos a las personas que participaron como partes en la celebración del Contrato de Fideicomiso, mismas que se obligan exclusivamente en términos de lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Asambleas generales de tenedores

El 4 de marzo de 2021 se celebró Asamblea de Tenedores, a continuación, la convocatoria y los acuerdos:

Evento Relevante de Representante Común

FECHA: 19/02/2021

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	CI3CK
RAZÓN SOCIAL	BANCO MONEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	CIUDAD DE MEXICO

ASUNTO

CI3CK 11 - CONVOCATORIA DE ASAMBLEA TENEDORES A CELEBRARSE EL 04 MARZO 2021

EVENTO RELEVANTE

CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "CI3CK 11", EMITIDOS POR BANCO MONEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, ACTUANDO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/3511, DENOMINADO "CKD CAPITALAND", A CELEBRARSE EL DÍA 4 de marzo de 2021.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ahora CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actuando en su carácter de representante común de los Tenedores (el "Representante Común") de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo identificados con clave de pizarra "CI3CK 11" (los "Certificados Bursátiles"), emitidos por Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, actuado como fiduciario (el "Fiduciario") del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo con el No. F/3511 denominado "CKD CAPITALAND" (indistintamente, el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso") celebrado entre el Fiduciario, Capital I Reserva, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R., como fideicomitente (el "Fideicomitente") y el Representante Común, con la comparecencia de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de administrador y fideicomisario B (el "Administrador"), con fundamento en lo dispuesto en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la Ley de Mercado de Valores; 217, 218, 219, 220 y 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones del Crédito; y en la Cláusula Décima, inciso 10.1 del Fideicomiso, se convoca a los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores"), a la Asamblea de Tenedores que se llevará a cabo en el domicilio del Representante Común, ubicado en Avenida de las Palmas 215 Piso 8, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, CDMX a celebrarse el día 4 de marzo a las 11 am (la "Asamblea"), para tratar y resolver los asuntos contenidos en el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de invitados a la Asamblea para expresar su opinión respecto de los asuntos a ser discutidos en relación con el Segundo y Tercer Punto del Orden del Día.

II. Presentación, por parte del Administrador, de un informe para hacer del conocimiento de los Tenedores el estatus actual del desarrollo inmobiliario residencial conocido como "Las Nubes", ubicado en Avenida Tierra Encantada número 209-5, del Fraccionamiento Terralta, Municipio de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco (el "Desarrollo Inmobiliario"), desarrollado a través del Fideicomiso F/2023 con Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario (el "Fideicomiso F/2023") y en el que participan las Empresas Promovidas Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. y Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., en relación con los diversos dictámenes, estudios y opiniones emitidos por diferentes consultores contratados para determinar, entre otros, el estado del Desarrollo Inmobiliario (los "Reportes").

III. Con motivo del informe del Administrador desahogado en el punto II anterior, propuesta, análisis, discusión y, en su caso, aprobación, conforme la recomendación del Comité Técnico, de la determinación de un plan de acción a realizarse y ejecutarse

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Evento Relevante de Representante Común

FECHA: 19/02/2021

por el Administrador, directamente o a través del administrador del Fideicomiso F/2023 (el "Plan de Acción").

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para instruir al Representante Común llevar a cabo la contratación del despacho de abogados que prestará asesoría jurídica y representará a los Tenedores, conforme a la propuesta de honorarios presentada, en el seguimiento, de la implementación de cualquier acción o actuación legal para la ejecución del Plan de Acción y los acuerdos adoptados en el Segundo y Tercer Punto del Orden del Día de la Asamblea, como cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, en relación con la Clausula Décima Cuarta del Fideicomiso.

V. Designación de delegados especiales que en su caso formalicen y den cumplimiento a las resoluciones de la Asamblea.

VI. Redacción, lectura y a aprobación del acta de la Asamblea.

Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren expresamente definidos en la presente Convocatoria, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles, identificado como "CKD CAPITALAND", con el número F/3511.

Con fundamento en el artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para concurrir a la Asamblea, los Tenedores deberán presentar las tarjetas de admisión correspondiente a sus Certificados Bursátiles, expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los Tenedores deberán exhibir las constancias de depósito que expida el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., complementadas con el listado de tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa o institución financiera correspondiente que funja como custodio, en términos de lo previsto en el artículo 290 y demás disposiciones aplicables a la Ley del Mercado de Valores, en las oficinas del Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes 265 Piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec, CP. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México a la atención de Alonso Rojas Dingler y/o Karla Barron Saavedra, en un horario de 9:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria y hasta cuando menos un día hábil antes a la fecha fijada para la celebración de la Asamblea.

Los Tenedores podrán ser representados en la Asamblea por apoderados que acrediten su personalidad mediante carta poder firmada ante dos testigos o mediante cualquier otra forma de poder general o especial otorgado conforme a derecho.

La documentación relacionada con cada uno de los puntos del Orden del Día se pondrá a disposición de los Tenedores, de forma gratuita, al día hábil de la publicación de la presente convocatoria, en las oficinas del Representante Común en Cordillera de los Andes 265 Piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec, CP. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

MERCADO EXTERIOR

CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "C13CK 11", EMITIDOS POR BANCO MONEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, ACTUANDO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/3511, DENOMINADO "CKD CAPITALAND", A CELEBRARSE EL DÍA 4 de marzo de 2021.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ahora CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actuando en su carácter de representante común de los Tenedores (el "Representante Común") de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo identificados con clave de pizarra "C13CK 11" (los "Certificados Bursátiles"), emitidos por Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, actuando como fiduciario (el "Fiduciario") del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo con el No. F/3511 denominado "CKD CAPITALAND" (indistintamente, el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso") celebrado entre el Fiduciario, Capital I Reserva, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R., como fideicomitente (el "Fideicomitente") y el Representante Común, con la comparecencia de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de administrador y fideicomisario B (el "Administrador"), con fundamento en lo dispuesto en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la Ley de Mercado de Valores; 217, 218, 219, 220 y 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y en la Cláusula Décima, inciso 10.1 del Fideicomiso, se convoca a los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores"), a la Asamblea de Tenedores que se llevará a cabo en el domicilio del Representante Común, ubicado en Avenida de las Palmas 215 Piso 8, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, CDMX a celebrarse el día 4 de marzo a las 11 am (la "Asamblea"), para tratar y resolver los asuntos contenidos en el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de invitados a la Asamblea para expresar su opinión respecto de los asuntos a ser discutidos en relación con el Segundo y Tercer Punto del Orden del Día.
- II. Presentación, por parte del Administrador, de un informe para hacer del conocimiento de los Tenedores el estatus actual del desarrollo inmobiliario residencial conocido como "Las Nubes", ubicado en Avenida Tierra Encantada número 209-5, del Fraccionamiento Terralta, Municipio de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco (el "Desarrollo Inmobiliario"), desarrollado a través del Fideicomiso F/2023 con Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario (el "Fideicomiso F/2023") y en el que participan las Empresas Promovidas Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. y Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., en relación con los diversos dictámenes, estudios y opiniones emitidos por diferentes consultores contratados para determinar, entre otros, el estado del Desarrollo Inmobiliario (los "Reportes").
- III. Con motivo del informe del Administrador desahogado en el punto II anterior, propuesta, análisis, discusión y, en su caso, aprobación, conforme la recomendación del Comité Técnico, de la determinación de un plan de acción a realizarse y ejecutarse por el Administrador, directamente o a través del administrador del Fideicomiso F/2023 (el "Plan de Acción").
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para instruir al Representante Común llevar a cabo la contratación del despacho de abogados que presten asesoría jurídica y representará a los Tenedores, conforme a la propuesta de honorarios presentada, en el seguimiento, de la implementación de cualquier acción o actuación legal para la ejecución del Plan de Acción y los acuerdos adoptados en el Segundo y Tercer Punto del Orden del Día de la Asamblea, como cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, en relación con la Cláusula Décima Cuarta del Fideicomiso.
- V. Designación de delegados especiales que en su caso formen y den cumplimiento a las resoluciones de la Asamblea.
- VI. Redacción, lectura y a aprobación del acta de la Asamblea.

Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren expresamente definidos en la presente Convocatoria, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles, identificado como "CKD CAPITALAND", con el número F/3511.

Los Tenedores podrán ser representados en la Asamblea por apoderados que acrediten su personalidad mediante carta poder o mediante cualquier otra forma de poder otorgado conforme a la legislación aplicable.

Con fundamento en el artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para concurrir a la Asamblea, los Tenedores deberán presentar las tarjetas de admisión correspondiente a sus Certificados Bursátiles, expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los Tenedores deberán exhibir las constancias de depósito que expida el S.D. Inerval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., complementadas con el listado de tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa o institución financiera correspondiente que funcione como custodio, en términos de lo previsto en el artículo 290 y demás disposiciones aplicables a la Ley del Mercado de Valores, en las oficinas del Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes 265 Piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec, CP. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México a la atención de Alonso Rojas Dingler y/o Karla Barron Salvedra, en un horario de 9:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria y hasta cuando menos un día hábil antes a la fecha fijada para la celebración de la Asamblea.

Los Tenedores podrán ser representados en la Asamblea por apoderados que acrediten su personalidad mediante carta poder firmada ante dos testigos o mediante cualquier otra forma de poder general o especial otorgado conforme a derecho.

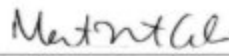
La documentación relacionada con cada uno de los puntos del Orden del Día se pondrá a disposición de los Tenedores, de forma gratuita, al día hábil de la publicación de la presente convocatoria, en las oficinas del Representante Común en Cordillera de los Andes 265 Piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec, CP. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Ciudad de México, a 19 de febrero de 2021

Representante Común de los Tenedores

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ahora CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria


Alonso Rojas Dingler
Delegado Fiduciario


Maria Monserrat Uriarte Carlin
Delegado Fiduciario

Evento Relevante de Representante Común

FECHA: 05/03/2021

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	CI3CK
RAZÓN SOCIAL	BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	CIUDAD DE MEXICO

ASUNTO

CI3CK 11 Resumen de Acuerdos de Asamblea

EVENTO RELEVANTE

RESUMEN DE LOS ACUERDOS TOMADOS EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS DE CAPITAL DE DESARROLLO IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "CI3CK11" EMITIDOS POR BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN NÚMERO F/3511.

En la presente Asamblea se encontraban debidamente representados 14,116,600 (Catorce millones ciento dieciséis mil seiscientos) Certificados Bursátiles, de un total de 15,300,000 (quince millones trescientos mil) que se encuentran actualmente en circulación, es decir, el 92.27% (noventa y dos punto veintisiete por ciento) de los referidos Certificados Bursátiles.

ORDEN DEL DÍA

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de invitados a la Asamblea para expresar su opinión respecto de los asuntos a ser discutidos en relación con el Segundo y Tercer Punto del Orden del Día.

Se aprueba por mayoría del 98.32% de los certificados representados en la Asamblea, los invitados a la Asamblea propuestos para expresar su opinión respecto de los asuntos a ser discutidos en relación con el Segundo y Tercer Punto del Orden del Día.

II. Presentación, por parte del Administrador, de un informe para hacer del conocimiento de los Tenedores el estatus actual del desarrollo inmobiliario residencial conocido como "Las Nubes", ubicado en Avenida Tierra Encantada número 209-5, del Fraccionamiento Terralta, Municipio de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco (el "Desarrollo Inmobiliario"), desarrollado a través del Fideicomiso F/2023 con Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario (el "Fideicomiso F/2023") y en el que participan las Empresas Promovidas Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. y Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., en relación con los diversos dictámenes, estudios y opiniones emitidos por diferentes consultores contratados para determinar, entre otros, el estado del Desarrollo Inmobiliario (los "Reportes").

Respecto del estatus actual de la Torre 5, Los Tenedores de los Certificados Bursátiles toman nota del informe detallado del proyecto Las Nubes Terralta presentado por el Administrador en términos de la totalidad del contenido en el desahogo del punto II anterior, las láminas número 7 (Siete) a 25 (veinticinco), así como de las láminas número 50 (cincuenta) a 439 (cuatrocientos treinta y nueve) del material de presentación que se adjunta a esta acta como Anexo.

III. Con motivo del informe del Administrador desahogado en el punto II anterior, propuesta, análisis, discusión y, en su caso, aprobación, conforme la recomendación del Comité Técnico, de la determinación de un plan de acción a realizarse y ejecutarse por el Administrador, directamente o a través del administrador del Fideicomiso F/2023 (el "Plan de Acción").

Se aprueba por mayoría de los certificados representados en la Asamblea (i) el Plan de Acción presentado por el Administrador en términos de lo establecido en las láminas 26 (veintiséis) a 43 (cuarenta y tres) del material de presentación que se adjunta a la presente Acta como Anexo; con independencia de la aprobación anterior, a solicitud de Citibanamex Afore, S.A. de C.V. se

Evento Relevante de Representante Común

FECHA: 05/03/2021

asientan en el acta algunas consideraciones respecto de este punto.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para instruir al Representante Común llevar a cabo la contratación del despacho de abogados que prestará asesoría jurídica y representará a los Tenedores, conforme a la propuesta de honorarios presentada, en el seguimiento, de la implementación de cualquier acción o actuación legal para la ejecución del Plan de Acción y los acuerdos adoptados en el Segundo y Tercer Punto del Orden del Día de la Asamblea, como cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, en relación con la Clausula Décima Cuarta del Fideicomiso.

Se aprueba por mayoría del 98.32% de los certificados representados en la Asamblea la contratación del despacho Trujillo Abogados que prestará asesoría jurídica y representará a los Tenedores, conforme a la propuesta de honorarios presentada, con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente.

V. Designación de delegados especiales que en su caso formalicen y den cumplimiento a las resoluciones de la Asamblea.

Se aprueba por mayoría del 98.32% de los certificados representados en la Asamblea la designación de Oscar Lara Guerra, Daniel García Urueta, Héctor Manuel Groenewold Ortiz Mena, Sergio Ignacio Márquez García Moreno, Eduardo Sánchez Flores y Shaanty Emmanuel Rubio González, Alejandro Trujillo Alcalá o cualquier otro representante legal del Representante Común para que realicen los actos y/o los trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, en su caso, acudir ante el fedatario de su elección para protocolizar la presente acta, presentar los avisos y notificaciones correspondientes así como realizar los trámites que se requieran ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades.

VI. Redacción, lectura y a aprobación del acta de la Asamblea.

En virtud de la solicitud de algunos de los Tenedores presentes de asentar en el Acta de manera textual las consideraciones realizadas en la Asamblea, se acuerda por mayoría redactar el acta en momento posterior a efecto de poderla redactar con mayor detenimiento.

MERCADO EXTERIOR

Audidores externos de la estructura de la operación

Los Auditores externos son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), quien ha auditado los estados financieros del Fideicomiso por los años terminados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Conforme los términos del contrato de administración que se celebró el 29 de marzo de 2011, el Fideicomiso designó a CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., como su Administrador con la finalidad de que identifique, investigue, analice, determine, y seleccione los proyectos y su viabilidad. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones.

El Fideicomiso otorgó una línea de crédito a su subsidiaria Capital I Reserva, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada por \$1,400 millones, el cual fue contratado, para la realización de los fines del mismo. Los créditos otorgados a la subsidiaria se encuentran garantizados al 100% con los proyectos aprobados por el Comité Técnico en los que invierta la propia SOFOM.

El 20 de diciembre de 2019, en Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Capital I Reserva S.A. de C.V, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, se aprobó liquidar parcialmente el adeudo al Fideicomiso mediante el reconocimiento de la cantidad de \$201,671,102.60 (Doscientos uno millones seiscientos setenta y un mil ciento dos Pesos 60/100 M.N.) como aportaciones para futuros aumentos de capital.

El 28 de febrero de 2020, en Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Capital I Reserva S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, se aprobó el aumento en el capital variable de la sociedad mediante la capitalización de aportaciones para futuros aumentos de capital en la cantidad de \$201,671,102.60 (Doscientos uno millones seiscientos setenta y un mil ciento dos Pesos 60/100 M.N.).

De acuerdo con el contrato de crédito referido, el principal e intereses serán pagaderos al término de dicho contrato, el cual vence una vez se haya cumplido la totalidad de las obligaciones a cargo de Capital I Reserva SOFOM.

Actualmente no existe ninguna relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el Fiduciario Emisor y el Administrador, o cualquier otro tercero, ni se ha realizado ninguna transacción o crédito relevante, entre el Fiduciario, el Fideicomitente o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Constitución de la Sociedad

La Fideicomitente se constituyó en la Ciudad de México, Cd. México, bajo la denominación social "Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, Entidad No Regulada", el 18 de diciembre de 2009. Sin embargo, no fue sino hasta el ejercicio 2011 cuando empezó a operar propiamente. De conformidad con sus estatutos sociales, la duración de la Fideicomitente será indefinida.

Dirección y Teléfonos

Las oficinas del Fideicomitente se localizan en Av. México 546, Despacho 301, Col. San Jerónimo Aculco, C.P. 10400, Ciudad de México y tienen el siguiente número telefónico (5255) 1520-5781

Evolución del Fideicomitente y Principales Inversiones

La estrategia general de administración del Fideicomiso no ha cambiado en relación con la descrita en el Prospecto. A la fecha del presente Reporte Anual, no existen eventos históricos relevantes tales como fusiones, cambios en la forma de administración, o similares en relación con el Fideicomitente que deban ser revelados. Asimismo, a la fecha del presente Reporte Anual, la Fideicomitente no ha realizado Inversiones distintas al Fideicomiso.

Actividad Principal:

La Fideicomitente, Empresa Promovida del Fideicomiso Emisor, se fondea mediante disposiciones a una línea de crédito otorgada por el Fideicomiso Emisor, para otorgar préstamos a otras Empresas Promovidas o a terceros, con el fin de financiar la adquisición y desarrollo de Activos Inmobiliarios.

Canales de distribución:

No aplica, debido a que el Fideicomitente fue creado con el fin principal actuar como Fideicomitente en el presente Fideicomiso.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Ha adoptado la marca "CAPITALAND", la cual se encuentra registrada ante el Instituto Mexicano de Propiedad Intelectual.

Principales clientes:

Su principal cliente es Compradora de Proyectos, SAPI de CV, empresa promovida del Fideicomiso.

Legislación aplicable y situación tributaria:

Se encuentra regulada en términos generales, por la legislación federal mexicana y específicamente por la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, con la que, a la fecha del presente Reporte Anual, cumple cabalmente.

Recursos humanos:

No cuenta con personal contratado directamente, sus actividades las realiza a través de terceros.

Desempeño ambiental:

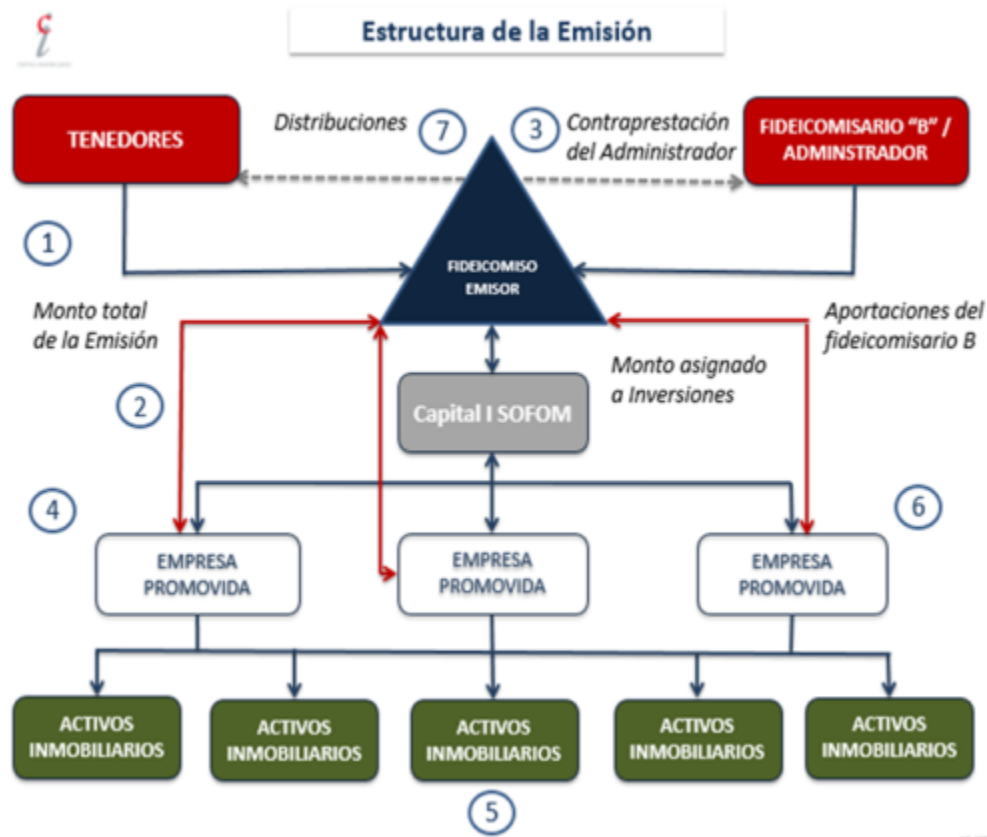
Considerando que la Fideicomitente tiene como única finalidad el actuar como Fideicomitente del presente Fideicomiso, no resulta aplicable el desarrollo de la sección "Desempeño Ambiental".

Información de mercado:

No aplica.

Estructura corporativa:

Como se observa en la siguiente gráfica, el Fideicomitente, forma parte de la estructura del Fideicomiso



Como puede observarse en el diagrama, la estructura de la Emisión se implementó de la siguiente forma:

(1) En primer lugar se constituyó el Fideicomiso Emisor con la Aportación Inicial del Fideicomitente. El Fideicomiso Emisor realizó la emisión y colocación de los Certificados, de los cuales se obtuvo el Monto Total de la Emisión.

(2) En la Fecha de la Emisión, el Fideicomiso Emisor pagó los Gastos de Emisión y Colocación, y se constituyen la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente. La cantidad remanente constituye el Monto Asignado a Inversiones.

(3) Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fideicomiso Emisor realiza el pago de la Contraprestación del Administrador.

(4) Durante el Periodo de Inversiones, conforme se vayan requiriendo recursos para realizar las Inversiones, el Administrador, después de obtener la aprobación u opinión del Comité de Inversiones, según corresponda, y, cuando así proceda, se obtiene la autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fideicomiso Emisor para que libere los recursos que le sean necesarios para realizar las Inversiones y cubrir los Gastos de Inversión.

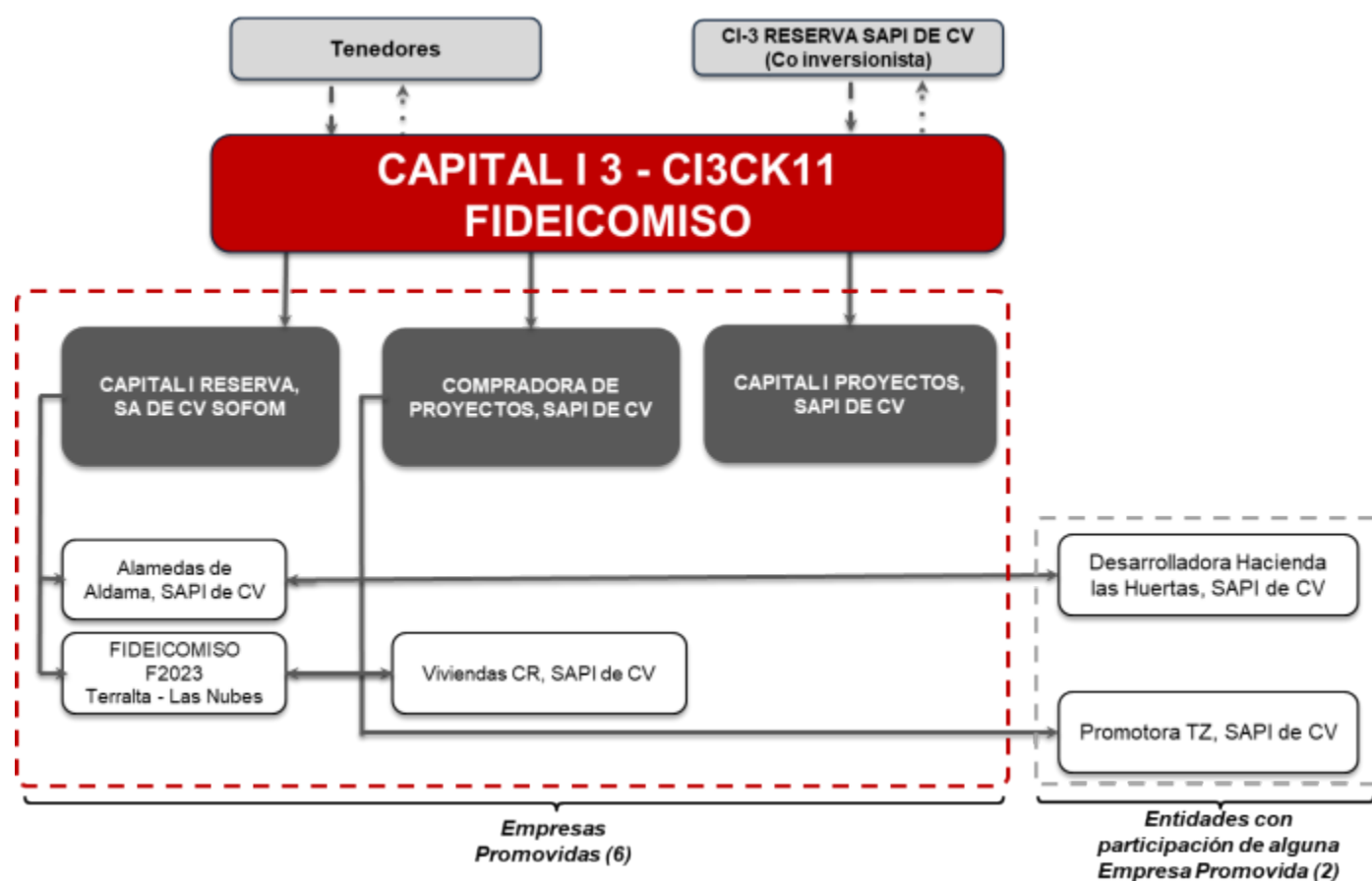
En esos momentos, el Fiduciario Emisor requiere al Fideicomisario B realice la Aportaciones del Fideicomisario B que correspondan, a fin de que entregue una cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) de lo dispuesto de la Cuenta de Inversiones para cubrir la Inversión y los Gastos de Inversión de que se trate. Para tal efecto, el Fiduciario Emisor realizará las Inversiones por el medio que resulte más conveniente, incluyendo directamente a la Empresa Promovida o mediante la aportación de capital u otorgamiento de financiamiento a Capital I SOFOM para que a su vez realice la Inversión correspondiente en la Empresa Promovida.

(5) Las Empresas Promovidas realizarán la adquisición de los Activos Inmobiliarios. Las Inversiones y administración de dichos Activos Inmobiliarios será responsabilidad del Administrador, por cuyos servicios obtendrá la Contraprestación del Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor.

(6) Durante el Periodo de Desinversiones, las Empresas Promovidas recibirán los Flujos provenientes de la venta de los Activos Inmobiliarios. Estos recursos los transferirán vía pago de dividendos, amortización de capital, pago de créditos, u otros similares o equivalentes, al Fideicomiso Emisor o a Capital I SOFOM, según corresponda. A su vez, los Flujos que ingresen a Capital I SOFOM, por los conceptos anteriores, los transferirá vía dividendos, amortización de capital, pago de créditos, u otros similares o equivalentes, al Fideicomiso Emisor.

(7) Por último, el Fideicomiso Emisor recibirá todos los Flujos y realiza las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, en las proporciones que les corresponda de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Título.

A la fecha del reporte, la estructura está acorde a lo establecido en el prospecto:



Descripción de los principales activos:

Su principal activo son las cuentas por cobrar a partes relacionadas

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

El 7 Diciembre de 2020 presentó demanda de arbitraje en contra de Desarrolladora Hacienda Las Huertas, SAPI de CV, por la cantidad de \$55.6 mdp el cual culminó con un acuerdo de pago por \$41.4 mdp cuyo plazo vence 31 de Diciembre de 2021. Al cierre del ejercicio 2020 el saldo de la cuenta por cobrar es de \$21.9 mdp

Acciones representativas del capital social:

Ver el inciso de Administradores y accionistas siguiente.

Dividendos:

No se han decretado a la fecha.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

No hubo durante el año reportado.

Administradores y tenedores de los certificados:

La estructura del capital social de la Fideicomitente es como sigue:

ACCIONISTAS	ACCIONES SERIE "A"	VALOR DE APORTACIÓN EN LAS ACCIONES SERIE "A"	ACCIONES SERIE "B" *	VALOR DE APORTACIÓN EN LAS ACCIONES SERIE "B"
Fideicomiso Irrevocable 3511, Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero	99	\$49,500.00	304,480,390	\$304,480,389.60
CI3- RESERVA, SAPI DE CV	1	\$500.00	--	--
TOTAL	100	\$50,000.00	304,480,390	\$304,480,389.60
TOTAL DE ACCIONES	304,480,490			

La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Fideicomitente está integrado por Oscar Lara Guerra, Presidente, Laura Nelly Almaguer Cantú y Marcela Benítez Cravioto, Consejeros.

Con el objeto de fortalecer al equipo del Administrador, el 1 de noviembre de 2019 se designó a Oscar Lara Guerra como Director General y el 27 de octubre de 2016 se aprobó la designación de Laura Nelly Almaguer Cantú como Funcionario Clave del Fideicomiso, quien desempeña el puesto de Directora de Administración y Finanzas.

A continuación, se presenta un breve resumen del perfil de dichas personas:

Oscar Lara Guerra. tiene 7 años en Capital Inmobiliario desempeñándose como Director Jurídico y cuenta con experiencia como líder del departamento jurídico del área de turismo de Homex y en la implementación de los servicios de Stewart Title Latin America. El Sr. Lara es Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Baja California y cuenta con un LL.M/K por la Universidad de Northwestern School of Law y Kellogg School of Business Management en Chicago, Illinois.

Laura Almaguer Cantú tiene 8 años en Capital Inmobiliario desempeñándose como Director de Administración y Finanzas y cuenta con 15 años de experiencia en el sector financiero, laborando en el área de riesgos en instituciones tales como BBVA Bancomer, Banamex y Banorte.

En BBVA Bancomer Hipotecaria Nacional se desempeñó como Subdirector de Riesgos administrando un portafolio equivalente a 8 mmdp.

La Sra. Almaguer Cantú se tituló como Contador Público y Auditor de la Universidad de Monterrey con una tesis sobre modelos de evaluación de proyectos.

Derivado de lo anterior, se hace constar que Fideicomiso Irrevocable 3511, Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero es el accionista beneficiario de más del 10% del capital social de la Fideicomitente, (ii) ejerce influencia significativa sobre la misma y (iii) ejerce el control y poder de mandato sobre la misma a través de la asamblea general de accionistas.

Dentro de los tres anteriores grupos no se tiene identificado como persona física a un principal accionista beneficiario.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, se hace constar que los miembros del órgano de administración y de los directivos de la Fideicomitente no cuentan con participación accionaria en el capital social de la Fideicomitente.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Lara Guerra Oscar		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2019-11-01		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
N/A	Director General	Más de un año
Información adicional		
Tiene 7 años en Capital Inmobiliario desempeñándose como Director Jurídico y cuenta con experiencia como líder del departamento jurídico del área de turismo de Homex y en la implementación de los servicios de Stewart Title Latin America. El Sr. Lara es Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Baja California y cuenta con un LLM/K por la Universidad de Northwestern School of Law y Kellogg School of Business Management en Chicago, Illinois.		

Almaguer Cantú Laura		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2016-10-27		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
N/A	Directora de Administración y Finanzas	Más de 4 años
Información adicional		
Tiene 8 años en Capital Inmobiliario desempeñándose como Director de Administración y Finanzas y cuenta con 15 años de experiencia en el sector financiero, laborando en el área de riesgos en instituciones tales como BBVA Bancomer, Banamex y Banorte.		
En BBVA Bancomer Hipotecaria Nacional se desempeñó como Subdirector de Riesgos administrando un portafolio equivalente a 8 mmdp.		
La Sra. Almaguer Cantú se tituló como Contador Público y Auditor de la Universidad de Monterrey con una tesis sobre modelos de evaluación de proyectos.		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 50

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 50

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

No aplica pues no cuenta con personal contratado directamente, sus actividades las realiza a través de terceros

Subcomités [Sinopsis]

Estatutos sociales y otros convenios:

En términos de la Cláusula Trigésima cuarta de los Estatutos Sociales de Capital I., SOFOM, las utilidades netas de cada ejercicio social serán distribuidas en el siguiente orden:

- a) Un mínimo del 5% (cinco por ciento) será separado para crear o incrementar el fondo de reserva legal, hasta que dicho fondo sea igual al 20% (veinte por ciento) del capital social de la Sociedad y
- b) Asimismo, se deducirá la cantidad que se considere necesaria para constituir los fondos de reserva necesarios o convenientes; y
- c) Las utilidades restantes, de haberlas, podrán distribuirse a los accionistas en la proporción de su participación en el capital social, en los montos y fechas que al efecto determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

A la fecha del presente reporte Capital I SOFOM, no ha celebrado contratos relevantes distintos a los celebrados en el giro ordinario de sus negocios.

Audidores externos de la fideicomitente:

Al 31 de diciembre de 2020, el Auditor Externo de la Fideicomitente es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte)

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

La Fideicomitente, Empresa Promovida del Fideicomiso Emisor, se fondea mediante disposiciones a una línea de crédito otorgada por el Fideicomiso Emisor, para otorgar préstamos a otras Empresas Promovidas o a terceros, con el fin de financiar la adquisición de Activos Inmobiliarios.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, la relación de saldos y transacciones con partes relacionadas es como sigue:

Cifras en miles de pesos

Concepto	2020 cifras preliminares No auditadas	2019	2018
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	174,595	301,174	587,174
Cuenta por pagar al Fideicomiso F/3511	1,400	2,000	547,531
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	0	0
Ingresos con partes relacionadas	10,444	21,677	54,205
Gastos por intereses con partes relacionadas	0	4,274	26,698

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

Se muestra a continuación

Balance y resultados del fideicomiso

**Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Monex Grupo Financiero**
Estados de posición financiera en liquidación
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
 (Cifras en miles de pesos)

Activos	2020	2019
Activos circulantes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 112,686	\$ 153,774
Total de activos circulantes	112,686	153,774
Cuentas por cobrar a Capital I Reserva SOFOM - Entidad promovida	1,400	2,000
Inversiones en entidades promovidas	443,949	421,441
Total de activos	\$ 558,035	\$ 577,215
Pasivo		
Cuenta por pagar a corto plazo	-	4,350
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ 558,035	\$ 572,865
Total Pasivo	\$ 558,035	\$ 577,215

Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de pesos)

	2020	2019
Ingresos:		
Rendimientos en inversiones en valores	\$ 12,106	\$ 9,273
Intereses sobre créditos otorgados	<u>-</u>	<u>4,274</u>
Total de ingresos	12,106	13,547
Resultado por valuación de inversiones a valor razonable no realizada	43,533	(225,103)
Gastos de operación:		
Gastos de administración	3,739	7,096
Gastos de Liquidación del Fideicomiso	3,410	-
Contraprestación al administrador	12,528	25,050
Amortización de Gastos de inversión	541	25,939
Otros	<u>251</u>	<u>241</u>
Total de gastos de operación	<u>20,469</u>	<u>58,326</u>
Incremento (Decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ <u>35,170</u>	\$ <u>(269,882)</u>

Origen y aplicación de recursos

Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero

Estados de cambios en los activos netos en liquidación atribuibles a los fideicomisarios
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2020	2019
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al inicio del año		\$ 572,865	\$ 900,747
Distribuciones a los Fideicomisarios	13	(50,000)	(58,000)
Incremento (Decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios del año		<u>35,170</u>	<u>(269,882)</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al final del año		<u>\$ 558,035</u>	<u>\$ 572,865</u>

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

A continuación, se presenta el cuadro con los saldos iniciales y finales de las cuentas usadas para el manejo de efectivo, en el cual se aprecia en 2020, la disminución de las inversiones permitidas del efectivo, debido a la distribución de 50.0 mdp hecha a los tenedores en diciembre de 2020.

En 2018, la disminución de las inversiones permitidas del efectivo, se debió básicamente por las erogaciones en proyectos realizadas en el periodo y en 2019 parte de los rendimientos del efectivo se emplearon para cubrir gastos de operación.

Los principales conceptos de ingresos y de egresos se desglosan en el Estado de Flujos de Efectivo.

INVERSIONES PERMITIDAS DEL EFECTIVO
Acumulado del 1° de enero al 31 de diciembre de 2020
cifras en pesos

Tipo de instrumento	Plazo	Monto invertido		Rendimiento
		al inicio del periodo	Saldo al último día del periodo	
Reporto papel gubernamental y sociedad de inversión	Variable	153,264,163	112,175,049	12,105,751
Cuentas de cheques		510,265	510,573	0
TOTAL		153,774,428	112,685,622	12,105,751

INVERSIONES PERMITIDAS DEL EFECTIVO
Acumulado del 1° de enero al 31 de diciembre de 2019
cifras en pesos

Tipo de instrumento	Plazo	Monto invertido		Rendimiento
		al inicio del periodo	Saldo al último día del periodo	
Reporto papel gubernamental y sociedad de inversión	Variable	147,127,492	153,264,163	9,273,326
Cuentas de cheques		503,926	510,265	0
TOTAL		147,631,418	153,774,428	9,273,326

INVERSIONES PERMITIDAS DEL EFECTIVO
Acumulado del 1° de enero al 31 de diciembre de 2018
cifras en pesos

Tipo de instrumento	Plazo	Monto invertido		Rendimiento
		al inicio del periodo	Saldo al último día del periodo	
Reporto papel gubernamental y sociedad de inversión	Variable	248,848,441	147,127,492	17,392,567
Cuentas de cheques		491,782	503,926	0
TOTAL		249,340,223	147,631,418	17,392,567

Índices y razones financieras

Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, antes F/302490, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Índices y razones financieras

1. Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Índice de Liquidez</i>				
Activo Circulante/Pasivo Total	=	0.202	0.266	0.164
<i>Solvencia</i>				
Pasivo Total/Patrimonio	=	1	1	1
<i>Rentabilidad (%)</i>				
Utilidad neta/Activo Total	=	6.3%	-46.8%	-65.6%
Utilidad neta/Patrimonio	=	6.3%	-47.1%	-65.6%

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:

Véase además la información de Capital I SOFOM, empresa promovida y Fideicomitente del Fideicomiso Emisor, en el punto siguiente.

A continuación, se presenta la Información financiera seleccionada al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 de las siguientes sociedades promovidas:

- Capital I SOFOM
- Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V.
- Capital I Proyectos, S.A.P.I. de C.V.

Capital I Reserva S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R
Información financiera seleccionada al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
 (cifras en miles de pesos)

Concepto	2020 cifras preliminares No auditadas	2019 cifras auditadas	2018 cifras auditadas
Efectivo	38	1,300	112
Total cartera de crédito	178,445	186,065	529,229
Otros activos	9,743	25,031	124,634
Total activo	188,226	212,396	653,975
Préstamos con partes relacionadas	1,400	2,000	547,531
Otros pasivos	6,181	120,535	31,690
Total pasivo	7,581	122,535	579,221
Capital contable	180,645	89,861	74,754
Total pasivo y capital contable	188,226	212,396	653,975

Concepto	2020	2019	2018
Resultados			
Margen financiero	3,213	16,135	7,261
Estimación Preventiva	(91,191)	171,892	49,198
Gastos de administración	471	633	640
Resultado de operación	93,933	(156,390)	(42,577)
Otros gastos (ingresos)	(11)	(445)	(411)
Impuestos a la utilidad	-	-	108
Participación en subsidiarias	3,159	19,432	5,861
Utilidad neta	90,785	(175,377)	(48,135)

Compradora de Proyectos SAPI de CV
(cifras en miles de pesos)

Concepto	2020 cifras preliminares No auditadas	2019 cifras auditadas	2018 cifras auditadas
Efectivo	45	1,314	145
Cuentas por cobrar	170,860	50	4,095
Inversiones en Proyectos Inmobiliarios	62,060	283,095	414,329
Inversiones en acciones y fideicomisos	105,374	116,521	148,062
Otros activos	2,164	471	2,198
Total activo	340,503	401,451	568,829
Préstamos con partes relacionadas	60,391	41,008	337,440
Otros pasivos	4,050	5,230	211
Total pasivo	64,441	46,238	337,651
Capital contable	276,062	355,213	231,178
Total pasivo y capital contable	340,503	401,451	568,829

Concepto	2020	2019	2018
Resultados			
Ingresos del Periodo	289,257	23,153	117,230
Costos	272,995	22,479	96,356
Gastos de Operación	9,008	1,701	3,108
Reservas Preventivas	34,508	78,278	36,590
Resultado de operación	(27,254)	(79,305)	(18,824)
RIF	6,596	2,421	7,613
Participación en subsidiarias	22,641	47,321	13,733
Reserva en otras inversiones	2,352	19,581	39,459
Utilidad (pérdida) neta	(58,843)	(148,628)	(79,629)

Capital I Proyectos SAPI de CV
(cifras en miles de pesos)

Concepto	2020 cifras preliminares No auditadas	2019 cifras auditadas	2018 cifras auditadas
Efectivo	1,489	756	5,285
Cuentas por cobrar	0	5,824	21,760
Inversiones en Proyectos Inmobiliarios	3,382	4,580	51,065
Otros activos	199	215	2,583
Total activo	5,070	11,375	80,693
Préstamos con partes relacionadas	0	0	213
Préstamos bancarios	0	1,375	34,600
Otros pasivos	2,971	6,553	16,281
Total pasivo	2,971	7,928	51,094
Capital contable	2,099	3,447	29,599
Total pasivo y capital contable	5,070	11,375	80,693

Concepto	2020	2019	2018
Resultados			
Ingresos del Periodo	2,474	43,495	108,547
Costos	3,832	45,878	86,495
Gastos de Operación	1,568	7,295	19,807
Reservas Preventivas	-	9,046	-
Resultado de operación	(2,926)	(18,724)	2,245
RIF	44	7,408	18,800
Otros gastos (ingresos)	(2,336)	682	-
Impuestos a la Utilidad	-	-	(6,467)
Utilidad (pérdida) neta	(634)	(26,814)	(10,088)

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

El Fideicomiso no tiene contratados créditos.

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

Se exponen a continuación

Resultados de la operación del fideicomiso:

El resultado en el ejercicio 2020 fue una utilidad por 35.1 mdp, la cual se genera por ingresos por rendimientos de 12.1 mdp, gastos de operación por 20.5 mdp que produjeron una pérdida operativa de 8.4 mdp, sin embargo, el resultado de la valuación de las inversiones en empresas promovidas representó 43.5 mdp, impulsado principalmente por el incremento en los valores de recuperación de los proyectos Bosques del Nevado, Nubes Terralta y El Olivo.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

El patrimonio total del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 asciende a 558.0 mdp, integrado por el saldo de las Inversiones en Empresas promovidas (valuadas a su valor razonable) que asciende a 443.9 mdp; así como una cuenta por cobrar a Capital I Sofom, por el saldo del crédito otorgado para el desarrollo de sus actividades por 1.4 mdp.

El efectivo y equivalentes asciende a 112.7 mdp, de los cuales 96.4 mdp se encuentran restringidos, dado que están garantizando una línea de crédito revolvente con Santander por 90 mdp y cuyo saldo a diciembre 2020 ascendía a 5.6 mdp (acreditado Capital I Reserva SA de CV Sofom).

Las fuentes de liquidez del Fideicomiso consistieron en los flujos generados por los rendimientos del efectivo no dispuesto y por la recuperación de sus inversiones por la venta de las reservas territoriales a través de sus empresas promovidas, en el 2020, dichos recursos fueron suficientes para afrontar las necesidades de capital de trabajo.

Control Interno del fideicomiso:

Como órgano interno de control, el Administrador cuenta con un área de Contraloría, para asegurar el cumplimiento de los objetivos organizacionales, aportando un enfoque sistemático y disciplinado a través de normas y procedimientos internos con la finalidad de mitigar riesgos operacionales y/o de mercado, así como la emisión de información financiera y operativa confiable mediante el uso del ERP Enkontrol, aunado a la asesoría de externos que permiten reducir los riesgos a los que pudieran estar expuestos los activos inmobiliarios; proporcionando seguridad respecto al cumplimiento efectivo de leyes, normas o contribuciones aplicables. .

Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero

Estados de posición financiera en liquidación

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(Cifras en miles de pesos)

Activos	2020	2019	2018
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 112,686	\$ 153,774	\$ 147,631
Total de activos circulantes	112,686	153,774	147,631

Cuentas por cobrar a Capital I Reserva			
SOFOM - Entidad promovida	1,400	2,000	434,683
Inversiones en entidades promovidas	<u>443,949</u>	<u>421,441</u>	<u>318,433</u>
Total de activos	<u>\$ 558,035</u>	<u>\$ 577,215</u>	<u>\$ 900,747</u>
Pasivo			
Cuenta por pagar a corto plazo	=	<u>4,350</u>	
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	<u>\$ 558,035</u>	<u>\$ 572,865</u>	<u>\$ 900,747</u>
Total Pasivo	<u>\$ 558,035</u>	<u>\$ 577,215</u>	<u>\$ 900,747</u>

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:

Capital I Reserva S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R
Información financiera seleccionada al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(cifras en miles de pesos)

Concepto	2020 cifras preliminares No auditadas	2019 cifras auditadas	2018 cifras auditadas
Efectivo	38	1,300	112
Total cartera de crédito	178,445	186,065	529,229
Otros activos	9,743	25,031	124,634
Total activo	188,226	212,396	653,975
Préstamos con partes relacionadas	1,400	2,000	547,531
Otros pasivos	6,181	120,535	31,690
Total pasivo	7,581	122,535	579,221
Capital contable	180,645	89,861	74,754
Total pasivo y capital contable	188,226	212,396	653,975

Concepto	2020	2019	2018
Resultados			
Margen financiero	3,213	16,135	7,261
Estimación Preventiva	(91,191)	171,892	49,198
Gastos de administración	471	633	640
Resultado de operación	93,933	(156,390)	(42,577)
Otros gastos (ingresos)	(11)	(445)	(411)
Impuestos a la utilidad	-	-	108
Participación en subsidiarias	3,159	19,432	5,861
Utilidad neta	90,785	(175,377)	(48,135)

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

Se muestran a continuación.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

El resultado en 2020 está generado básicamente por la reversa parcial en las provisiones creadas en 2019, derivado del cambio de deudor en el Proyecto Bosques del Nevado, transfiriéndose el riesgo crediticio a Compradora de Proyectos.

Respecto de la inversión en cartera de crédito, en 2018 de acuerdo con los flujos proyectados se decidió crear una reserva preventiva por 49.1 mdp, equivalente al monto no recuperable estimado, En 2019 se incrementó la reserva en 171.8 mdp debido a que, en los Proyectos financiados, se decidió no continuar construyendo y perfilar la recuperación de las inversiones vía la venta del inventario actual y de las reservas territoriales. En 2020 se revirtió parcialmente dicha reserva en función de la disminución de la cuenta por cobrar a Desarrolladora Hacienda Las Huertas del proyecto Bosques del Nevado

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

La principal fuente de recursos fue la línea de crédito otorgado por el Fideicomiso Irrevocable F/3511 por \$1,400 millones, el cual fue contratado con el Fideicomiso, para la realización de los fines del mismo. Los intereses serán exigibles en el momento en el que venzan los créditos.

En diciembre de 2019, El Fideicomiso resolvió aportar para futuros aumentos de capital 201.6 mdp mediante capitalización de la deuda que tenía la SOFOM a esa fecha.

En febrero de 2020 se aumentó el capital variable de la SOFOM en 201.6 mdp mediante la capitalización de las aportaciones previamente hechas.

No existe alguna restricción acordada con las subsidiarias para transferir recursos a la Fideicomitente.

Durante 2020 se renovó la línea de crédito con Banco Santander por 90 mdp, a una tasa de TIIE + 1.1 ptos.

No ha existido ningún incumplimiento a las obligaciones de hacer o no hacer.

Control interno de la fideicomitente:

Políticas que rigen la Tesorería:

Las conciliaciones bancarias se realizan de manera mensual y son revisadas por área distinta a la que generó los movimientos.

Las inversiones en mercado de dinero, se efectúan previo análisis del excedente de efectivo y de las condiciones de compra, venta y vencimiento de las mismas.

Todos los pagos a proveedores, servicios, impuestos, etc., son autorizados por la Dirección General y/o de Administración y Finanzas.

Las operaciones de inversión se registran una vez efectuada la transferencia de fondos a la institución financiera seleccionada, es decir, en el periodo en el que corresponde.

Los intereses derivados de las inversiones son registrados en el periodo en que se devengan y cotejados contra estados de cuenta a través de las conciliaciones bancarias.

Las solicitudes de financiamiento son aprobadas por los directores y por los apoderados autorizados, y en su caso, por el Comité de Inversiones, de acuerdo a las políticas y procedimientos establecidos.

En el caso de créditos bancarios, se lleva a cabo el registro en libros del préstamo, de acuerdo a los contratos celebrados. Se efectúan periódicamente los registros por los intereses y los pagos efectuados, de acuerdo a las transferencias realizadas a las instituciones financieras y son conciliados periódicamente con documentación soporte.

La administración no está autorizada a contratar instrumentos financieros derivados.

Monedas en que se mantiene el efectivo.

El efectivo se mantiene en cuenta de cheques e inversiones temporales de moneda nacional en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor.

Créditos o Adeudos fiscales relevantes

Al cierre del 2020, la Compañía se encuentra al corriente de las obligaciones fiscales a su cargo. Los controles internos de la Compañía están enfocados en salvaguardar los activos, cumplir las políticas y procedimientos establecidos, detectar y prevenir fraudes y generar información financiera confiable.

ANEXOS**a) Estados financieros dictaminados**

Anexo A Estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019

[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:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

"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"

**Banco Monex S.A., Institución de Banca Múltiple,
Monex Grupo Financiero únicamente
como Fiduciario del Fideicomiso F/3511, bajo el cual se emitieron Certificados Bursátiles con clave de
pizarra CI3CK 11**



Jonathan Gómez Montalvo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3511 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020.

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso F/3511, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2020, 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, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, 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."

**Banco Monex S.A., Institución de Banca Múltiple,
Monex Grupo Financiero únicamente
como Fiduciario del Fideicomiso F/3511, bajo el cual se emitieron Certificados Bursátiles con clave de
pizarra C13CK 11**



Jonathan Gómez Montalvo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3511 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020.

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 y derechos o valores, fideicomitidos contenida en el presente Reporte Anual, 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 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Oscar Lara Guerra
Director General
CI-3 Reserva SAPI de CV



Oscar Lara Guerra
Director Jurídico
CI-3 Reserva SA.PI de CV



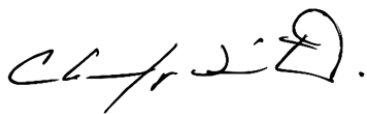
Laura N. Almaguer Cantú
Directora de Finanzas
CI -3 Reserva SAPI de CV

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual del periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre 2020, que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores. Fideicomiso F/3511, Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.

Convenio de Sustitución Fiduciaria del Fideicomiso denominado "CKD Capitaland" e identificado con el número F/302490 de fecha 12 de diciembre de 2016, celebrado entre HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Sustituido; Banco Monex, S.A Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como Fiduciario Sustituto, con la comparecencia de Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. en su carácter de Fideicomitente; CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de Administrador y Fideicomisario B, CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común, Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander de México, en su carácter de Acreedor respecto del Crédito Santander-Capital I y Garante Prendario respecto del Contrato de Prenda Bursátil y al (ii) Contrato de Fideicomiso Irrevocable (Reexpresado) de Emisión de Certificados Bursátiles identificado administrativamente con el número F/3511 "Ckd Capitaland" celebrado entre Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. en su carácter de Fideicomitente; Banco Monex, S.A Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como Fiduciario con la comparecencia de Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. en su carácter de Fideicomitente; CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de Administrador y Fideicomisario B, CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común.

CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Administrador y Fideicomisario B en el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/3511, manifiesta lo siguiente:

- I. Que han revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su 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 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 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 su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.



C.P. Carlos Meza Fuentes
Contralor



C.P.A. Laura Nelly Almaguer Cantú
Directora de Finanzas y Administración

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual del periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020, que se presenta de acuerdo con Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado De Valores. Fideicomiso F/3511, Banco Monex, S.A Institución De Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.

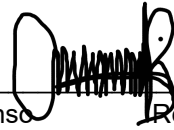
Representante Legal del Representante Común

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final de “Deutsche Bank México”, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,

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.



Gerardo Andrés Sáinz González
Delegado Fiduciario



Alonso Rojas
Delegado Fiduciario

Dingler

La presente hoja de firmas pertenece al 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 del Fideicomiso 302490 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020.

Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso F/3511 Banco
Monex, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Monex Grupo
Financiero**

Carta manifiesto del Reporte
anual al 31 de diciembre de 2020,
2019 y 2018



Al Comité Técnico de Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero

En los términos del Artículo 39 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, 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 los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 2019 y 2018 de Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, manifestamos lo siguiente:

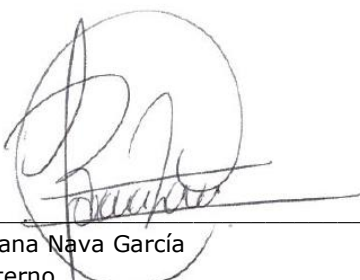
- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte 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 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.



C.P.C. Jorge Adrian Ramirez Soriano
Representante legal
Ciudad de México, México
30 de abril de 2021



C.P.C. Roxana Nava García
Auditor Externo
Ciudad de México, México
30 de abril de 2021



Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria (el "Fideicomiso"), al 31 de diciembre de 2020 2019 y 2018, y por el año que terminó en esa fecha, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2021, 25 de mayo de 2020 y 29 de abril de 2019, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

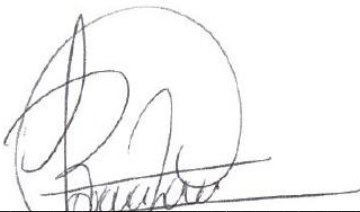
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, 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, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente



C.P.C. Jorge Adrian Ramirez Soriano
Representante legal
Ciudad de México, México
30 de abril de 2021



C.P.C. Roxana Nava García
Auditor Externo
Ciudad de México, México
30 de abril de 2021



Al Comité Técnico de Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero

Estimados Señores:

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de 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, y modificadas al 10 de diciembre de 2020 (la "Circular Única de Emisoras"), y de acuerdo con el contrato de prestación de servicios profesionales que celebré el 14 de septiembre de 2020 con el Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria (el "Fideicomiso"), para realizar la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y por el año que terminó en esa fecha, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

Mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hacen referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, y el artículo 36, fracción I, inciso c), de la Circular Única de Emisoras, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití. Lo anterior, en el entendido de que previamente deberé cerciorarme de que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presenté, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente



C.P.C. Roxana Nava García
Auditor Externo

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de
Deloitte Touche Tohmatsu Limited



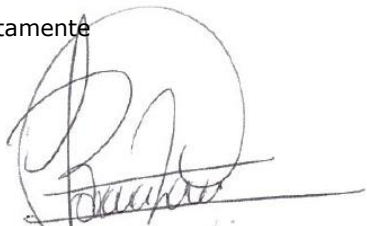
Al Comité Técnico de Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero

Estimados Señores:

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 de 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, y sus modificaciones al 10 de diciembre de 2020 (la "Circular Única de Emisoras"), y de acuerdo con el contrato de prestación de servicios profesionales que celebré el 14 de septiembre de 2020 con el Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria (el "Fideicomiso"), para realizar la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y por el año que terminó en esa fecha, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- I. Que desde la fecha en que presto mis servicios como auditor externo a la Emisora y en mi calidad de tal, durante el desarrollo de la auditoría y hasta la fecha de emisión de la opinión correspondiente, no me ubico en ninguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 87 de la Circular Única de Emisoras.
- II. Que expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la "Comisión"), cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Que me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un período no inferior a cinco años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar el dictamen correspondiente y a proporcionarla a la Comisión, cuando ésta me lo solicite.
- IV. Que cuento con documento vigente, que acredita mi capacidad técnica.
- V. Que no tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora.

Atentamente



C.P.C. Roxana Nava García
Auditor Externo

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de
Deloitte Touche Tohmatsu Limited



**Fideicomiso F/3511 Banco
Monex, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Monex Grupo
Financiero
(antes F/302490, HSBC México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero HSBC, División Fiduciaria)**

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de
diciembre de 2020 y 2019 e
Informe de los auditores
independientes del 29 de abril de
2021



**Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero
(antes F/302490, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)**

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2020 y 2019

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



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico del Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (el "Fideicomiso"), los cuales comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los estados de resultados, de cambios en los activos netos en liquidación atribuibles a los fideicomisarios y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, los activos netos en liquidación del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como los cambios en los activos netos en liquidación y sus flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías 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 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.

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento – Fideicomiso en período de liquidación

Llamamos la atención sobre la Nota 1 a los estados financieros, en la que con fecha 31 de octubre de 2019, (fecha de inicio de la liquidación) la Asamblea de Tenedores de los Certificados bursátiles, aprobó por unanimidad las Bases de liquidación del Fideicomiso. Derivado de lo cual, el Fideicomiso presenta sus estados financieros de conformidad con sus bases de liquidación, en lugar que como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



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 período actual. Estas cuestiones han sido tratadas 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 esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Inversiones en entidades promovidas (Véase la Nota 7 de los estados financieros adjuntos)

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso mantiene inversiones en entidades promovidas en el estado de situación financiera, las cuales son valuadas a valor razonable y representan el 79% de los activos totales del Fideicomiso. Derivado de lo anterior, consideramos que cualquier error en la valuación de las inversiones en entidades promovidas, pudiera resultar en un error material en los estados financieros del Fideicomiso.

Nuestra revisión, incluyó los siguientes procedimientos:

- a) Obtuvimos la información del Fideicomiso, sobre las estimaciones de valor razonable de las inversiones seleccionadas (entidades promovidas), con el propósito de analizar la razonabilidad de enfoques de evaluación (Enfoque de Ingresos y Enfoque de Mercado) así como, los supuestos utilizados. Se revisó que en los casos que ya se conoce un valor de realización fueran ajustados en los libros contables.
- b) Para las inversiones valuadas a valor razonable, comprobamos las ponderaciones utilizadas para estimar el valor razonable para aquellas inversiones donde se aplicó más de un método de valuación.
- c) Para las inversiones valuadas a valor razonable, comprobamos la certeza matemática de los cálculos realizados por el Fideicomiso para determinar las estimaciones de valor .
- d) Comprobamos la razonabilidad de las metodologías de valuación así como los supuestos utilizados en 2020.

Los resultados de nuestras pruebas de auditoría fueron razonables.

Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados

La Administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado 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 cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra 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 la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.



Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, 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 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 el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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 influyan 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.
- 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 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 deje de ser una empresa en funcionamiento como se menciona en el párrafo de "Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento – Fideicomiso en período de liquidación".



- 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 gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría 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 gobierno corporativo del Fideicomiso 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 gobierno corporativo del Fideicomiso, 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.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Roxana Nava García
Ciudad de México, México

29 de abril de 2021



**Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex
Grupo Financiero**

Estados de posición financiera en liquidación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de pesos)

Activos	Notas	2020	2019
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ <u>112,686</u>	\$ <u>153,774</u>
Total de activos circulantes		112,686	153,774
Cuentas por cobrar a Capital I Reserva SOFOM - Entidad promovida	6	1,400	2,000
Inversiones en entidades promovidas	7	<u>443,949</u>	<u>421,441</u>
Total de activos		<u>\$ 558,035</u>	<u>\$ 577,215</u>
Pasivo			
Cuenta por pagar a corto plazo		\$ <u>-</u>	\$ <u>4,350</u>
Total de pasivo excluyendo los activos netos atribuibles a los fideicomisarios.		-	4,350
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios		<u>558,035</u>	<u>572,865</u>
Total pasivo		<u>\$ 558,035</u>	<u>\$ 577,215</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



**Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex
Grupo Financiero**

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2020	2019
Ingresos:			
Rendimientos en inversiones en valores	5	\$ 12,106	\$ 9,273
Intereses sobre créditos otorgados	6	<u>-</u>	<u>4,274</u>
Total de ingresos		12,106	13,547
Resultado por valuación de inversiones a valor razonable no realizada	7	43,533	(225,103)
Gastos de operación:			
Gastos de administración	8	(3,739)	(7,096)
Gastos de liquidación del Fideicomiso	9	(3,410)	-
Contraprestación al administrador	10	(12,528)	(25,050)
Amortización de gastos de inversión	11	(541)	(25,939)
Otros		<u>(251)</u>	<u>(241)</u>
Total de gastos de operación		<u>(20,469)</u>	<u>(58,326)</u>
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		<u>\$ 35,170</u>	<u>\$ (269,882)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



**Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex
Grupo Financiero**

**Estados de cambios en los activos netos en liquidación
atribuibles a los fideicomisarios**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2020	2019
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al inicio del año		\$ 572,865	\$ 900,747
Distribuciones a los Fideicomisarios	13	(50,000)	(58,000)
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios del año		<u>35,170</u>	<u>(269,882)</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al final del año		<u>\$ 558,035</u>	<u>\$ 572,865</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



**Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex
Grupo Financiero**

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de pesos)

	2020	2019
Incremento (Decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ 35,170	\$ (269,882)
Ajuste por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Intereses ganados devengados		(4,274)
Rendimientos en inversiones en valores	(12,106)	(9,273)
Amortización de gastos de inversión	-	25,939
Resultado por valuación de inversiones a valor razonable no realizada	<u>(43,533)</u>	<u>225,103</u>
	(20,469)	(32,387)
Actividades de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar	600	436,957
Disminución (aumento) en inversión en entidades promovidas	21,025	(354,050)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	<u>(4,350)</u>	<u>4,350</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	17,275	87,257
Actividades de inversión:		
Inversiones en valores	<u>12,106</u>	<u>9,273</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión	12,106	9,273
Actividades de financiamiento:		
Distribuciones de capital a los fideicomisarios en primer lugar	<u>(50,000)</u>	<u>(58,000)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(50,000)</u>	<u>(58,000)</u>
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(41,088)	6,143
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>153,774</u>	<u>147,631</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 112,686</u>	<u>\$ 153,774</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso y características principales

El 29 de marzo de 2011, Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., (el “Fideicomitente” o “Capital I Reserva SOFOM”) constituyó el Fideicomiso F/302490, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el “Fideicomiso”) irrevocable de emisión de certificados de capital de desarrollo (“CKDs”), con una duración de 6 años, con dos extensiones opcionales de dos años cada una, y designa a HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, (el “Fiduciario”), quien a su vez aceptó expresamente su cargo en los términos y condiciones establecidos en el contrato del Fideicomiso, y se obliga a dar cabal cumplimiento a los fines para los cuales es creado el Fideicomiso. El día 10 de abril de 2016, los Tenedores aprobaron llevar a cabo la modificación correspondiente al Contrato de Fideicomiso para prorrogar por dos años adicionales la fecha de vencimiento del Contrato de Fideicomiso.

El 12 de diciembre de 2017, se firmó un Convenio, por el cual, a partir del 31 de enero de 2017 “fecha de eficacia”, el Fiduciario cambió de HSBC México, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.

El pasado 16 de octubre de 2020, se llevaron a cabo los actos corporativos de escisión y fusión por virtud de los cuales CIBanco S.A., adquirió el portafolio fiduciario de Deutsche Bank, surtiendo efectos ante terceros a partir del 27 de octubre de 2020, por lo que CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) es Representante Común del Fideicomiso, sin que esto represente alguna afectación de ninguna naturaleza en los actos presentes o futuros a celebrar.

A continuación se mencionan los aspectos más relevantes del Fideicomiso y sus actividades:

- a. Los Fideicomisarios en primer lugar son los tenedores de los CKDs y el Fideicomitente con relación a la inversión que realice conforme a la cláusula tercera, ambos, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir de conformidad con los CKDs y el presente contrato.
- b. El Representante Común es CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores de los CKDs (el “Representante Común”).
- c. Se nombra a CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. como Fideicomisario B, así como Administrador del mismo.
- d. El Fideicomitente entrega al Fiduciario como aportación inicial la cantidad de \$1,000 pesos, para dar cumplimiento a los fines que le son encomendados. El Fiduciario otorga por la aportación inicial al Fideicomitente el recibo más amplio que en derecho proceda.
- e. El Fideicomiso será irrevocable y por lo tanto sólo podrá ser terminado de conformidad con lo expresamente pactado, una vez que se hayan cumplido sus fines, o cuando se presente una amortización total anticipada.



Fines del Fideicomiso:

Entre los principales fines del Fideicomiso, se encuentra lo siguiente:

- a. Consisten en llevar a cabo la Administración del Fideicomiso incluyendo sin limitación la emisión de los CKDs y en su caso de CKDs adicionales.
- b. Realizar y administrar, a través del Administrador, las inversiones, así como realizar las desinversiones conforme al contrato.
- c. Que el Fiduciario suscriba, celebre y otorgue cualquier contrato, convenio y documento del cual se prevea que sea parte de tiempo en tiempo y cumplir con todos los deberes y obligaciones a cargo del Fiduciario.
- d. Que el Fiduciario realice la emisión de los CKDs conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya el Comité Técnico.
- e. Que en términos de la Ley de Mercado de Valores (“LMV”) y demás disposiciones aplicables, el Fiduciario suscriba los documentos y realice los actos necesarios a fin de llevar a cabo la emisión y colocación de los CKDs y solicite y obtenga de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”), la Bolsa Mexicana de Valores (la “BMV”), el S.D. INDEVAL y cualquier otra autoridad, las autorizaciones necesarias para llevarlas a cabo.
- f. Que una vez concluida la vigencia del contrato del Fideicomiso, el Fiduciario distribuya los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en la cláusula décima segunda del contrato y de por extinguido el Fideicomiso.

Eventos relevantes 2020:

- a. Durante 2020 se vivió un evento sin precedentes a nivel global ocasionada por la pandemia de Covid-19 que afectó de manera significativa el estilo de vida de la sociedad, la salud pública y por supuesto la economía teniendo impactos significativos en todas las organizaciones. La Secretaría de Salud en México, declaró oficialmente la emergencia sanitaria en febrero de 2020 y en consecuencia decretó la suspensión inmediata de las actividades no esenciales en los sectores público, privado y social, como estrategia para combatir la pandemia.

Por lo anterior, la administración del Fideicomiso adaptó sus actividades diarias y de gobierno corporativo atendiéndolas vía remota a través de plataformas de teleconferencias conocidas como Zoom y Google Meet.

A pesar de ello, durante 2020 se avanzó en la liquidación del 51% de la superficie de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, pudiendo llevar a cabo la logística requerida ante Notarias para la formalización de las transacciones.

- b. El producto de la comercialización de Activos Inmobiliarios se destinó a la amortización de obligaciones; por lo que se celebró un convenio modificatorio con Santander de la línea revolviente contratada a través de Capital I Reserva SOFOM (empresa promovida) de \$130 a \$90, lo cual permitió la liberación parcial del efectivo restringido que garantiza el financiamiento.
- c. Dicha liberación de recursos originó la distribución del Efectivo No Dispuesto a los Tenedores de los Certificados bursátiles por \$50 el 2 de diciembre de 2020.



Eventos relevantes 2019:

- a. Conforme se estableció en la resolución de Asamblea de Tenedores del CKD de fecha 14 de marzo de 2019, los Certificados Bursátiles con vencimiento del 4 de abril de 2019, mismos que mantendrán todos sus derechos al amparo del título hasta el momento en que se lleve a cabo la amortización total y, por tanto, continuarán recibiendo las distribuciones que les correspondan conforme al título y el Contrato de Fideicomiso hasta que concluya el proceso de liquidación de los bienes y activos que conforman parte del patrimonio del Fideicomiso.
- b. El 20 de marzo de 2019, Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número F/3511 (el "Fideicomiso"), comunicó al público inversionista, a través de la publicación con fecha del 15 de marzo de 2019 de los Acuerdos de Tenedores de la CI3CK por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su calidad de Representante Común que los Tenedores de los Certificados Bursátiles no aceptaron la segunda prórroga a la Fecha de Vencimiento, por tal motivo se estará convocando a un Comité Técnico a efecto de que se establezcan las bases de liquidación aplicables en términos de lo dispuesto por el Fideicomiso.
- c. El 3 de abril de 2019, Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número F/3511, informó al público inversionista que, como consecuencia de la no aprobación de la prórroga a la fecha de vencimiento resuelto en la asamblea de tenedores celebrada el 14 de marzo de 2019, lo cual fue informado al mercado en su oportunidad, el 4 de abril de 2019, (fecha de vencimiento de los certificados fiduciarios de desarrollo), no se llevó a cabo la amortización total de los mismos. Esta falta de pago no constituye un incumplimiento ni trae consecuencia alguna que afecte a los inversionistas. Los tenedores de los Certificados Bursátiles mantendrán todos sus derechos al amparo del título hasta el momento en que se lleve a cabo la amortización total y, por tanto, continuarán recibiendo las distribuciones que les correspondan conforme al título y el contrato de fideicomiso hasta que concluya el proceso de liquidación de los bienes y activos que conforman parte del patrimonio del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en el contrato de fideicomiso, en fecha próxima se presentarán al Comité Técnico las bases de liquidación para su consideración y, en su caso, aprobación.
- d. El 9 de octubre de 2019, la Asamblea de Tenedores de los Certificados bursátiles, aprobó por unanimidad las Bases de liquidación del Fideicomiso, estableciendo como "Periodo de Liquidación", el periodo de 2 años contados a partir del 31 de octubre de 2019. En esta fecha el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó los Programas de Liquidación y dentro de este periodo se procurará la venta y liquidación de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

- a. ***Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso***

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.



Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, *Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19* que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y
- c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

Como resultado de la adopción de la IFRS 16, no se tuvo impacto alguno en los estados financieros de la Entidad.

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i>

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

Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.



Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato

Las modificaciones especifican que los ‘costos por cumplir’ un contrato comprende los ‘costos relacionados directamente al contrato’. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las Modificaciones Anuales incluyen la modificación a cuatro normas.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

IFRS 16 Arrendamientos

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

IAS 41 Agricultura

Las modificaciones quitan el requerimiento de IAS 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para los impuestos cuando se mide el valor razonable. Esto alinea la valuación del valor razonable en IAS 41 con los requerimientos de IFRS 13 Medición del Valor Razonable para que sea consistente con los flujos de efectivo y con las tasas de descuento y permite a los elaboradores determinar si el flujo de efectivo y las tasas de descuentos se usan antes o después de impuestos como sea más apropiado estimar el valor razonable.

Las modificaciones se aplican prospectivamente, por ejemplo, la medición del valor razonable en o después de la fecha inicial de aplicación de las modificaciones aplicadas a la entidad.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción inicial.



3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS's emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

b. *Consolidación de entidades promovidas*

El Fideicomiso 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 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 prácticamente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en las entidades promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan.

c. *Bases de preparación*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en entidades promovidas y los activos netos atribuibles a los fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

- i. **Costo histórico** - El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.
- ii. **Valor razonable** - 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 a 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 el Fideicomiso 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.

Ver Nota 12, para información adicional acerca de las mediciones de valor razonable del Fideicomiso.

d. *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques y reporto en papel gubernamental.

e. *Inversiones en valores*

Las inversiones en valores consisten principalmente en inversiones en valores a corto plazo relativas a deuda gubernamental, y se encuentran clasificadas como activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados (“FVTPL” por sus siglas en inglés).



f. ***Cuentas por cobrar a Capital I Reserva SOFOM - Entidad promovida***

El Fideicomiso tiene una cuenta por cobrar a su promovida Capital I Reserva, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, derivada de llamados de capital que se hicieron para las inversiones autorizadas por los órganos facultados de Gobierno corporativo y que se documentó a través de deuda a tasas de mercado o según el desempeño esperado del proyecto.

g. ***Inversiones en entidades promovidas***

Representan la inversión del Fideicomiso en las siguientes entidades promovidas:

Capital I Reserva, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R. (“Capital I Reserva Sofom”); Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias (“Compradora de Proyectos”) y Capital I Proyectos, S.A.P.I. de C.V. (“Capital I Proyectos”), (“Entidades Promovidas” en su conjunto), fueron constituidas el 18 de diciembre de 2009, 19 de septiembre de 2011 y el 24 de septiembre de 2014, respectivamente.

El Fideicomiso no consolida a sus entidades promovidas conforme a IFRS 10 (ver nota 3.b).

h. ***Instrumentos financieros***

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

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

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados (FVTPL, por sus siglas en inglés), inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta (AFS, por sus siglas en inglés) y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado. A la fecha del informe de los estados financieros, el Fideicomiso tiene instrumentos financieros clasificados como: préstamos y cuentas por cobrar y a valor razonable a través de los resultados.

– ***Método de la tasa de interés efectiva***

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de financiero y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en al interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

– ***Activos financieros a FVTPL***



Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un período corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Fideicomiso administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de administración de riesgos e inversión documentada del Fideicomiso, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como de valor razonable.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier utilidad o pérdida que surge de su remediación en resultados. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de “otros ingresos y gastos” en el estado de resultados. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 12.

– *Préstamos y cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar a las entidades promovidas, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar, incluyendo las cuentas por cobrar a entidades promovidas, se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

– *Deterioro de activos financieros*

Los activos financieros distintos a los activos financieros a FVTPL, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada período sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados. Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.



– *Clasificación como activos netos o patrimonio*

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como activos netos (pasivos) financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave para determinar si un instrumento financiero es pasivo es la existencia de una obligación contractual de entregar efectivo o algún otro activo financiero a la contraparte, o intercambiar activos financieros o pasivos bajo condiciones que son potencialmente desfavorables.

– *Distribuciones*

Las distribuciones a los tenedores de los Certificados se reconocen en el estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios como una disminución a los mismos. Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

– *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a FVTPL o como otros pasivos financieros. El Fideicomiso no mantiene ningún instrumento de capital a FVTPL.

Otros pasivos financieros (incluyendo los activos netos atribuibles a los tenedores de los certificados) son subsecuentemente medidos a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

– *Bajas*

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos de las inversiones expiran o el Fideicomiso 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.

i. **Provisiones**

Se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte de una salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

j. **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

– *Rendimiento sobre inversiones en valores*

Corresponde a la plusvalía por valuación de inversiones, es decir, la diferencia entre el valor original de la inversión y el valor de mercado a la fecha de los estados financieros. Las inversiones son realizadas en valores gubernamentales y en acciones de sociedades de inversión.



– *Intereses sobre créditos otorgados*

Son los intereses devengados por la cuenta por cobrar a Capital I Reserva SOFOM, acorde a la tasa pactada en la disposición o llamado de capital correspondiente.

Los intereses serán exigibles en el momento en el que venza el crédito.

k. **Gastos**

Los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

l. **Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados**

i. *Clasificación -*

El Fideicomiso clasifica su inversión en entidades promovidas y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados.

Inversiones en entidades promovidas -

Los dividendos que se reciben por las entidades promovidas de proyectos se reconocen en el estado de resultados cuando se reciben.

Para efectos de determinar el valor razonable de las inversiones en las empresas promovidas, las políticas contables del Fideicomiso permiten un período no mayor a tres meses de antigüedad respecto a la fecha de los estados financieros que se reportan.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la inversión en entidades promovidas se encuentra valuada a valor razonable, mediante técnicas de valuación Nivel 3. Ver Nota 12.

Amortizaciones y Distribuciones -

El Efectivo Distribuible será pagadero en el siguiente orden de prelación:

- (a) Primero, la totalidad de los Flujos Brutos deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos Brutos que sean distribuidos, sea igual al 100% del Monto Invertido en Conjunto.
- (b) Segundo, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso (a) anterior, deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que éstos hayan recibido los Flujos Brutos necesarios para obtener un rendimiento anual del 11.5% respecto del saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto.
- (c) Tercero, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores, deberán ser distribuidos de la siguiente manera: (i) el 80% de los Flujos Brutos deberá ser pagado al Administrador, y (ii) el 20% de los Flujos Brutos deberá ser pagado a los Inversionistas, hasta que los pagos realizados al amparo de este inciso (c) resulten en que se haya pagado al Administrador una cantidad equivalente al 20% de la suma de las cantidades pagadas a los Inversionistas conforme a los incisos (b) y (c) hasta ese momento.



- (d) Cuarto, cualesquier otros Flujos Brutos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a), (b) y (c) anteriores, deberán ser pagados a los Inversionistas y al Administrador en la proporción del 80% y 20%, respectivamente.

De acuerdo con la estimación más reciente de Flujos Brutos remanentes, el Efectivo Distribuible podría alcanzar hasta el segundo lugar de prelación de la cascada de pagos establecida en el contrato de fideicomiso.

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El Fideicomiso tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados Bursátiles (CB) y las Aportaciones del Fideicomitente quien, a su vez, es, Fideicomisario en segundo lugar.

ii. *Reconocimiento -*

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso 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 amortizaciones y distribuciones a los Inversionistas se reconocen en el estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios. Las distribuciones se incluyen en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

iii. *Medición -*

En el reconocimiento inicial, los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gastos indirectos cuando se incurren como parte de la inversión.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el período en que surgen. El valor razonable se determina como se describe en la Nota 12.

m. *Impuestos*

El Fideicomiso está exento de obligaciones de carácter fiscal que sean aplicables a un fideicomiso empresarial, dado que no es considerado como tal, ya que durante los primeros seis años de inversión, no se realizarán actividades empresariales, y por lo tanto califica como una figura transparente para efectos fiscales en México. Sin embargo, las compañías subsidiarias del Fideicomiso, se encuentran sujetas al impuesto sobre la renta ("ISR") el cual, se registra en los resultados del año en que se causa.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de la incertidumbre

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.



Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

a. ***Juicios contables críticos***

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 y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Deuda o patrimonio, clasificación

Los instrumentos de deuda y de renta variable emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros o como capital, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en las IFRS. La duración limitada del Fideicomiso impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso. Las IFRS proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La Administración del Fideicomiso ha evaluado criterios como la clasificación y determinó que la clasificación apropiada es como pasivo. Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción. En particular, el Fideicomiso determinó que, de conformidad el contrato: i) los Tenedores de los CB y el Fideicomitente no tienen derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fideicomiso en la liquidación (según los criterios de la IAS 32), y ii) los CB no son la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases, principalmente debido a las diferencias en las bases de la determinación de la distribución a prorrata, los pagos a los Tenedores de los CB y Fideicomitente bajo la cascada de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso y al hecho que durante el período de vida del Fideicomiso y los CB, el Fideicomiso tiene que realizar distribuciones dentro de los treinta días naturales siguientes a que se obtengan los recursos que den lugar a una distribución, siempre y cuando el monto de las distribuciones por realizarse exceda de \$5,000,000; sin embargo, bajo ciertas circunstancias podrían realizarse distribuciones por cantidades menores a dicho monto.

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

A continuación se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero:

Valor razonable

Algunas IFRS requieren o permiten a los fideicomisos 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 estima el valor razonable usando técnicas de valuación. En particular, el Fideicomiso mide su inversión en sociedades promovidas a su valor razonable, como se describe en la Nota 3 (j). Además, a pesar de que no hay riesgo de incertidumbre en la estimación del ajuste a valor en libros, el Fideicomiso da a conocer el valor razonable de su inversión en sociedades promovidas, tal como se describe en las Nota 12.



5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del período como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2020	2019
Efectivo	\$ 511	\$ 510
Inversiones en valores (a)	15,778	13,034
Inversiones en valores restringidas (b)	<u>96,397</u>	<u>140,230</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 112,686</u>	<u>\$ 153,774</u>

- a) Las inversiones financieras se encuentran invertidas en operaciones de reporto con Banco Monex, donde los colaterales son Bonos gubernamentales (Bonos M, Udibonos e Ipabonos) y la tasa de los reportos fue 3.85% al final de 2020 y 6.85% al final del 2019.
- b) Capital I Reserva SOFOM, contrató una línea de crédito revolvente que asciende a \$90 mdp con Banco Santander, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, a una tasa de TIIE más 1.1%, con vencimiento el 13 de octubre de 2021, garantizada con una inversión líquida del Fideicomiso con un aforo de 1.05 a 1.

6. Cuentas por cobrar a Capital I Reserva SOFOM - Entidad promovida

Algunos llamados de Capital del Fideicomiso se documentaron a través de una deuda entre Capital I Reserva SOFOM y el Fideicomiso.

De acuerdo con el contrato de crédito, el principal e intereses serán pagaderos al término de dicho contrato, el cual vence una vez se haya cumplido la totalidad de las obligaciones a cargo de Capital I Reserva SOFOM. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la cuenta por cobrar se integra de la siguiente manera:

	2020	2019
Saldo inicial	\$ 2,000	\$ 434,683
Intereses devengados	-	4,274
Pagos recibidos a)	(600)	(348,133)
Capitalización de la cuenta por cobrar b)	-	(201,671)
Estimación por irrecuperabilidad c)	<u>-</u>	<u>112,847</u>
Total	<u>\$ 1,400</u>	<u>\$ 2,000</u>

- a) En diciembre de 2020, Capital I Reserva SOFOM realizó un pago al crédito que tiene con el Fideicomiso por un monto de \$600.

Durante 2019 Capital I Reserva SOFOM cedió \$263,083 de la cartera que tenía con Compradora de Proyectos a favor del Fideicomiso, como pago a cuenta del saldo de los llamados de capital, asimismo realizó un pago de \$85,050 a cuenta de su adeudo.

- b) El 20 de diciembre de 2019 el Fideicomiso acordó en Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Capital I Reserva SOFOM, reconocer como aportaciones para futuros aumentos de capital la cantidad de \$201,671, correspondientes a los llamados de capital para inversiones, los cuales estaban documentados como deuda a través del contrato de crédito entre ambas entidades. El 28 de febrero de 2020, se acordó capitalizar dichas aportaciones.
- c) Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso reconoció una estimación por irrecuperabilidad por \$112,849, mismo importe que se revirtió en el ejercicio 2019 como resultado de la cesión de deuda al Fideicomiso indicada en el inciso a) anterior.



7. Inversión en entidades promovidas

Al 31 de diciembre, este rubro se integra como sigue:

Entidad	Actividad	% Participación	Valor razonable	
			2020	2019
Capital I Reserva SOFOM	Otorgamiento de créditos, así como la celebración de arrendamiento financiero o factoraje financiero en forma habitual y profesional. En consecuencia estará facultada para celebrar directa o indirectamente contratos de fideicomiso y adquirir derechos fideicomisarios en México o el extranjero; adquirir, enajenar, arrendar, subarrendar, y otorgar los derechos de uso, goce y disposición, y en general la explotación de cualquier bien mueble e inmueble incluyendo sus componentes y accesorios.	99.99%	\$ 178,138	\$ 113,796
Compradora de Proyectos	Adquisición, enajenación, compra, venta, arrendamiento, administración, operación, desarrollo, comercialización y disposición por cualquier título legal de bienes inmuebles, para fines habitacionales y comerciales, propiedad fraccional, condominios y otros desarrollos.	99.99%	265,811	306,945
Capital I Proyectos	Comprar, poseer, vender, comercializar, ceder, dar o tomar en arrendamiento o comodato, permutar, hipotecar, donar, urbanizar, fraccionar, afectar en fideicomiso, depositar o tomar en depósito, administrar u operar toda clase de bienes inmuebles o derechos reales sobre bienes inmuebles, y, en general, en cualquier forma legal, adquirir, enajenar y obtener beneficios de toda clase de bienes inmuebles por cuenta propia o de terceros.	99.99%	-	700
			<u>\$ 443,949</u>	<u>\$ 421,441</u>

Concepto	2020				
	SOFOM	Compradora	Capital I Proyectos	Gastos inversión	Total
SalDOS al 1 de enero de 2020	\$ 113,796	\$ 306,945	\$ 700	\$ -	\$ 421,441
Reembolsos de capital	-	(20,311)	(714)	-	(21,025)
Cambio en valor razonable	<u>64,342</u>	<u>(20,823)</u>	<u>14</u>	<u>-</u>	<u>43,533</u>
SalDOS al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 178,138</u>	<u>\$ 265,811</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 443,949</u>

El cambio en el valor de las inversiones en 2020 se debe básicamente a:

Capital I Reserva SOFOM, revirtió parcialmente las provisiones creadas en 2019, derivado del cambio de deudor en su cartera, transfiriéndose el riesgo crediticio a Compradora de Proyectos, quien reconoció el efecto residual a través del cambio en el valor razonable de sus activos.



Concepto	2019				
	SOFOM	Compradora	Capital I Proyectos	Gastos inversión	Total
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 106,689	\$ 172,819	\$ 33,634	\$ 5,291	\$ 318,433
Deuda capitalizada	201,671	263,083	-	-	464,754
Provisión	(112,847)	-	-	-	(112,847)
Inversiones				2,143	2,143
Amortización de Gastos	-	(20,648)	-	(5,291)	(25,939)
Cambio en valor razonable	<u>(81,717)</u>	<u>(108,309)</u>	<u>(32,394)</u>	<u>(2,143)</u>	<u>(225,103)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 113,796</u>	<u>\$ 306,945</u>	<u>\$ 700</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 421,441</u>

La disminución en el valor de las inversiones en 2019 se debe a los siguientes factores:

- Los planes de negocio para algunos Activos Inmobiliarios se modificaron al declararse el inicio del Periodo de Liquidación el 31 de octubre de 2020 por un plazo de 24 meses, en donde la recuperación de la inversión se perfiló para su comercialización en el estado en el que se encuentra.
- Derivado de lo anterior, se reconocieron los valores razonables de los Activos Inmobiliarios reservas por minusvalías.
- Asimismo el valor remanente de la inversión hecha por Compradora de Proyectos en la reestructura de “GEO” se reconoció como pérdida total en 2019.
- En el caso de Capital I Reserva SOFOM, también se incrementó la Reserva por incobrabilidad al reprojectar los flujos de los desarrollos Bosques del Nevado y Nubes Terralta.

8. Gastos de Administración

		2020	2019
Gastos de mantenimiento	(a)	\$ 3,123	\$ 3,619
Gastos de asesoría independiente		<u>616</u>	<u>3,477</u>
Total		<u>\$ 3,739</u>	<u>\$ 7,096</u>

- (a) Comprenden las cuotas a la BMV, CNBV, Representante común, Auditoría externa, valuación y honorarios fiduciarios.



9. Gastos de Liquidación del Fideicomiso

El Comité Técnico del Fideicomiso 3511, autorizó dentro de las Bases de Liquidación del CKD, constituir una “Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso” por \$5,880 más IVA, con el fin de pagar o reembolsar al Liquidador en general cualquier tipo de gastos asociados con la administración y/o su operación; en el entendido que, los recursos que utilice el Liquidador de manera mensual no podrán exceder de la cantidad de \$245 mil pesos, más IVA.

Las erogaciones en 2020 por dicho concepto ascienden a \$3,410.

10. Contraprestación al Administrador

		2020	2019
Contraprestación correspondiente a 2018	(a)	\$ -	\$ 7,650
Contraprestación correspondiente a 2019	(b)	-	17,400
Contraprestación correspondiente a 2020	(c)	<u>12,528</u>	<u>-</u>
Total		<u>\$ 12,528</u>	<u>\$ 25,050</u>

- (a) De la contraprestación pagada en el año 2019, \$7,650 corresponden a la devengada en 2018 y que no fue provisionada en dicho ejercicio.
- (b) Correspondientes a la contraprestación de 2019, de la cual al 31 de diciembre de 2019 se encontraban pendiente de pago \$4,350, provisionados en el pasivo.
- (c) A partir del ejercicio 2020, la contraprestación al administrador se fijó en \$12,528 anuales.

11. Amortización de Gastos de Inversión.

Corresponde a la amortización de los gastos de inversión erogados durante la vida del Fideicomiso tales como: avalúos, estudios preliminares para nuevas inversiones, asesorías inmobiliarias, servicios legales (due diligence), servicios de procesamiento de datos sectoriales, entre otros.

12. Instrumentos financieros

a. Políticas contables significativas

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero, se revelan en la Nota 3.

b. Categorías de los instrumentos financieros

	2020	2019
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 112,686</u>	<u>\$ 153,774</u>
A valor razonable a través de resultados:		
Inversión en promovidas	<u>\$ 443,949</u>	<u>\$ 421,441</u>



c. **Objetivos de la administración de riesgo financiero**

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité de Inversión y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de 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 de Inversión sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de crédito, liquidez y mercado (tasa de interés).

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

d. **Administración del riesgo de tasa de interés**

El Fideicomiso no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como efectivo.

e. **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. El Fideicomiso 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.

f. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

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.

De acuerdo a la Nota 3 (c) la inversión en entidades promovidas se contabilizó a valor razonable sobre una base recurrente y se clasificó como Nivel 3 en la jerarquía del valor razonable.

	2020	2019
Activos financieros a valor razonable a través de resultados:		
Inversiones en entidades promovidas	\$ <u>443,949</u>	\$ <u>421,441</u>

El Fideicomiso no mantiene activos o pasivos financieros clasificados como Nivel 1 o Nivel 2.

La Administración del Fideicomiso considera que el valor en libros de los equivalentes de efectivo se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

- i) Enfoque de Ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.
 - Flujos de Caja Descontados (FCD): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (CCPP o WACC). Se utiliza normalmente para valorar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.



- ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares
- Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, CB, activos individuales y/o negocios en marcha.
 - Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.
 - Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.
 - Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.
 - Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.
 - Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.



Datos de entrada no observables significativos

Activos/pasivos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica (s) de valuación y datos de entrada principales	Dato (s) de entrada no observables significativos	Relación de los datos de entrada no observables a el valor razonable
	31/12/2020	31/12/2019				
Bosques del Nevado	\$ 52,338	\$ 39,165	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Tasa de descuento de 10% en 2020 y 17.5% en 2019	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Alamedas	34,058	36,496	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Liquidación en 2020 y 17.5% en 2019	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Las Nubes Terralta	74,267	53,898	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Liquidación en 2020 y Tasa de descuento de 17.5% en 2019	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Capella	-	700	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Liquidación en 2020 y Tasa de descuento de 17.5% en 2019	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Flores de Santiago	19,170	21,015	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Liquidación	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Ferrocarrilera	10,335	26,743	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Tasa de descuento de 10% en 2020 y valor de compra-venta en 2019.	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Esperanza	38,955	103,916	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Tasa de descuento de 10% en 2020 y valor de compra-venta en 2019	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Villas del Álamo	66,627	72,000	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Tasa de descuento de 10% en 2020 y Transacciones Comparables y Liquidación	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Villas del Olivo	96,869	89,859	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Transacciones Comparables y Liquidación	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Terralta B2	17,458	36,519	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Tasa de descuento de 10% en 2020 y Transacciones Comparables y Liquidación	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
La Prada	-	15,259	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Valor de compra-venta en 2019.	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Ruiseñores	10,585	10,030	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Transacciones Comparables y Liquidación	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Ciudad Bicentenario CII y CI2	23,451	23,451	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Transacciones Comparables y Liquidación	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Otras partidas	10,250	12,339				
Pasivo Santander a)	(4,778)	-				
	(5,636)	(119,949)				
Total	\$ 443,949	\$ 421,441				

- a) Línea de crédito que tiene contratada la empresa promovida Capital I Reserva SOFOM, y que se liquidará con los flujos provenientes de los proyectos.



13. Activos netos atribuibles a los fideicomisarios

Los activos netos atribuibles a los fideicomisarios en primer lugar están integrados por el monto de los recursos provenientes de las emisiones de CKDs (incluyendo los costos de emisión de deuda).

En abril de 2011, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 15,300,000 CKDs por un importe de \$1,530,000,000 pesos (\$100.00 pesos por CKD). Los gastos totales de la oferta fueron \$61,815,326 pesos los cuales, son reconocidos como una reducción a los activos netos.

Los activos netos atribuibles al fideicomisario en segundo lugar están constituidos por las aportaciones del Fideicomisario B.

Durante 2020 y 2019, se realizaron las siguientes distribuciones:

Concepto	2020	2019
Fideicomisarios en primer lugar		
Distribución del mes de diciembre 2020 a)	\$ 50,000	\$ -
Distribución del mes de enero 2019	-	\$ 52,727
Total distribuciones fideicomisarios en primer lugar	50,000	52,727
Fideicomisarios en segundo lugar		
Distribución del mes de enero 2019	-	5,273
Total distribuciones fideicomisarios en segundo lugar	-	5,273
Total distribuciones	\$ 50,000	\$ 58,000

a) La distribución realizada en diciembre de 2020 se hizo únicamente a los Fideicomisarios en primer lugar por tratarse de recursos provenientes de la liberación de garantía de la línea de crédito revolvante con Santander como parte de la aportación original del Efectivo No Dispuesto.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las distribuciones acumuladas son las siguientes:

Concepto	2020	2019
Fideicomisarios en primer lugar		
Total distribuciones fideicomisarios en primer lugar	\$ 548,182	\$ 498,182
Fideicomisarios en segundo lugar		
Total distribuciones fideicomisarios en segundo lugar	49,818	49,818
Total distribuciones	\$ 598,000	\$ 548,000

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, existen 15,300,000 CKDs en circulación.

14. Transacciones con partes relacionadas

Honorarios de administración

Conforme los términos del contrato de administración que se celebró el 29 de marzo de 2011, el Fideicomiso designó a CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., como su Administrador con la finalidad de que identifique, investigue, analice, determine, y seleccione los proyectos y su viabilidad. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones.



El Administrador recibirá una comisión anual equivalente a \$15,000. El contrato de administración establece que el Fideicomiso podrá dar por terminado los servicios del Administrador con aprobación de la Asamblea de los Tenedores de los CKD's a través del voto favorable de los mismos de por lo menos el 65% de los CKD's en circulación.

En virtud de que la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso surtió efectos el 5 de abril de 2019 (1a "Fecha de Vencimiento") y las consecuencias que derivan del vencimiento, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y la regulación aplicable, conforme a las cuales, junto con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador actuará, en su participación como liquidador (el "Liquidador") de los activos, bienes y derechos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

De acuerdo a las Bases de Liquidación la Contraprestación del Liquidador a partir del ejercicio 2020 será de \$10,800 anuales más IVA.

Gastos de Liquidación del Fideicomiso

Asimismo, como se explicó en la Nota 9. dentro de las Bases de Liquidación del Fideicomiso, se autorizó constituir una "Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso" por \$5,880 más IVA y el pago al Liquidador de una cantidad máxima de \$245 más IVA mensuales para reembolsar gastos asociados con la administración y/o su operación.

Dicho importe lo cobra CI3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. al Fideicomiso y en 2020 ascendió a \$3,410.

15. Impuestos a la utilidad

Durante el período de inversión, el Fideicomiso no será considerado como un Fideicomiso empresarial debido a que no se realizarán actividades empresariales y por lo tanto, el Fideicomiso calificará como una figura transparente para efectos fiscales en México, estando exento de obligaciones de carácter fiscal que sean aplicables a un Fideicomiso empresarial. Asimismo, durante el período de desinversión, se espera que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), para de esta manera obtener la transparencia fiscal establecida en el artículo 193 de dicha Ley.

De acuerdo con la LISR, el Fiduciario deberá determinar la utilidad que le corresponde al Fideicomisario por la adquisición de los CKDs; por lo tanto, el Fideicomisario tendrá la obligación de informarle y acreditarle al Fiduciario en un término de 15 días hábiles a partir de la fecha de adquisición de los certificados, si está exento del pago del ISR y acreditar la tenencia de los certificados mediante una constancia debidamente emitida por el S.D. INDEVAL, o en su caso, con el estado de cuenta respectivo.

El Fiduciario también deberá llevar una cuenta por cada una de las personas que participen como Fideicomitentes y Fideicomisarios en el Fideicomiso, en las que registre las aportaciones efectuadas por cada una de ellas en lo individual al Fideicomiso. Asimismo, deberán cumplir con la obligación de retener el ISR correspondiente con los términos de la LISR, dependiendo del tipo de ingreso que entreguen, cuando los Fideicomisarios sean personas físicas residentes en el país o personas residentes en el extranjero.

16. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de acuerdo con sus asesores legales, el Fideicomiso no tiene contingencias como consecuencia de las operaciones propias de su actividad que representen pasivos contingentes.



17. Hechos posteriores

El 4 de marzo de 2021 se celebró una Asamblea de Tenedores del Fideicomiso con la asistencia del 92.27% de los Certificados Bursátiles en circulación, en donde los principales asuntos fueron los siguientes:

- Informe del estatus actual del desarrollo inmobiliario residencial conocido como "Las Nubes", en relación con los diversos dictámenes, estudios y opiniones emitidos por diferentes consultores contratados.
- Propuesta, análisis, discusión y aprobación del plan de acción a realizarse y ejecutarse.
- Aprobación para instruir al Representante Común llevar a cabo la contratación del despacho de abogados que prestará asesoría jurídica y representará a los Tenedores en el seguimiento, de la implementación de cualquier acción o actuación legal para la ejecución del Plan de Acción, con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente.

El 20 de abril de 2021, se celebró un Comité Técnico en donde se aprobó el siguiente Acuerdo: SEGUNDO.- Con fundamento en el numeral III. sub inciso (ii) de las Bases de Liquidación, se tiene por presentado el Reporte Especial de Avances y se autoriza una prórroga al Periodo de Liquidación por 5 meses (1 de noviembre 2021 a 31 de marzo 2022) y el Periodo de Transición que deberá ser definido por el Comité Técnico a más tardar durante el mes de abril de 2022.

Lo anterior, en el entendido que durante dicha prórroga: (a) la estructura, Funcionarios Clave, Contraprestación del Administrador y Gastos de Liquidación del Fideicomiso se mantendrán en las condiciones y por los importes actuales; (b) el cargo que el Administrador hace a los proyectos se disminuirá en un 11%, es decir, el Administrador mensualmente cobrará a los proyectos en su conjunto la cantidad de \$400 más IVA; y (c) a más tardar durante el mes de abril de 2022, se deberá celebrar una sesión de Comité Técnico a efecto de definir (i) la estructura adecuada y necesaria para continuar con el proceso de cobranza, reporte y atención de procesos judiciales e iniciar una transición ordenada; y (ii) el tiempo necesario que deberá durar dicho Periodo de Transición y como consecuencia, la parte proporcional de la Contraprestación del Administrador y los Gastos de Liquidación del Fideicomiso (se estima este Periodo de Transición sea de tres meses para poder concluir y entregarle a un equipo reducido de 5 o 6 personas y con una reducción del 50% del costo total actual).

Esta resolución modifica en lo conducente las Bases de Liquidación para todos los efectos legales a que haya lugar.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 29 de abril de 2021, por el Lic. Oscar Lara Guerra, como Director General de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., Administrador del Fideicomiso, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso, quien es el órgano creado en términos de artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.

* * * * *



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

N/A

Valuador independiente



Ciudad de México, 30 de abril de 2021.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

A quien corresponda:

En relación con el Reporte Anual del Fideicomiso 3511 emisor de Certificados Bursátiles con clave CI3CK11, que se presenta de conformidad con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2020, manifiesto que:

Con motivo de haberse cumplido la fecha de vencimiento el pasado 4 de abril de 2019, los Certificados fueron dados de baja del listado de la Bolsa Mexicana de Valores.

En virtud de lo anterior es que no se presenta reporte de Valuación de los Certificados correspondiente a 2020, siendo la última valuación independiente emitida en Feb 2019, previo a la Fecha de Vencimiento de los Certificados.

Sin otro particular por el momento.

Atentamente
CI3 RESERVA SAPI DE CV.

Laura Nelly Almaguer Cantú
Director de Administración y Finanzas