

**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:

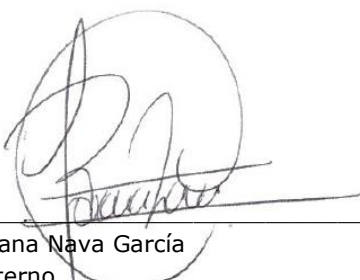
- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte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

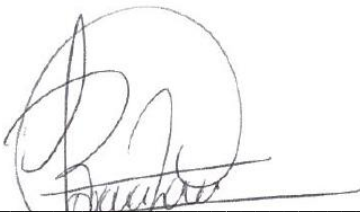
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, 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



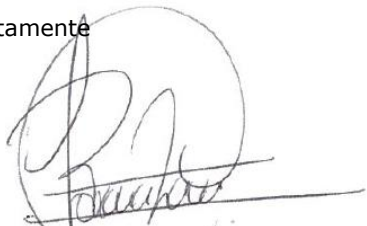
Al Comité Técnico de Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero

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 el 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>

- 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.
- 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>

- 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.

- 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.
- 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.

* * * * *

