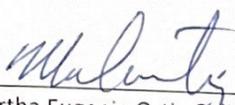


Declaración de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros dictaminados de la Emisora

De conformidad con lo previsto por el artículo 32 de la Circular Única de Auditores Externos, declara el Fiduciario que:

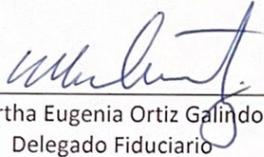
1. Hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Dictaminados 2022;
2. Los Estados Financieros Dictaminados 2022 no contienen información sobre hechos falsos, no se omite algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, y que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
3. Los Estados Financieros Dictaminados 2022 y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles "CKD CAPITALAND".
4. Se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
5. Hemos diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles "CKD CAPITALAND".
6. Se ha revelado al Despacho y a los Auditores Externos Independientes, 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.
7. Se ha revelado al Despacho y a los Auditores Externos Independientes que no se tiene conocimiento de cualquier presunto fraude o irregularidad que involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Banco Monex S.A., Institución de Banca Múltiple,
Monex Grupo Financiero
únicamente como Fiduciario del Fideicomiso F/35111 bajo el cual se emitieron
Certificados Bursátiles con clave de pizarra CI3CK 11


Martha Eugenia Ortiz Galindo
Delegada Fiduciario

“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**



Martha Eugenia Ortiz Galindo
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 2022.

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

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de
diciembre de 2022 y 2021 e
Informe de los auditores
independientes del 29 de mayo de
2023



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2022 y 2021

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 2022 y 2021 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 2022 y 2021, 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 9 de octubre de 2019, (fecha de inicio de la liquidación) el Comité Técnico 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 2022, el Fideicomiso mantiene inversiones en entidades promovidas en el estado de situación financiera, las cuales son valuadas a valor razonable y representan el 81% 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) Involucramos a nuestros especialistas 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) Involucramos a nuestros especialistas 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) Involucramos a nuestros especialistas comprobamos la razonabilidad de las metodologías de valuación, así como los supuestos utilizados en 2022.

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 obtenimos 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.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Ernesto Pineda Fresán
Ciudad de México, México

29 de mayo de 2023



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 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos)

Activos	Notas	2022	2021
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 55,427	\$ 54,318
Pagos anticipados		<u>-</u>	<u>54</u>
Total de activos circulantes		55,427	54,372
Cuentas por cobrar a Capital I Reserva SOFOM - Entidad promovida	6	11,824	11,824
Inversiones en entidades promovidas	7	<u>227,659</u>	<u>296,989</u>
Total de activos		<u>\$ 294,910</u>	<u>\$ 363,185</u>
Pasivo			
Cuenta por pagar a corto plazo	8	\$ 740	\$ 1,447
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	11	<u>294,170</u>	<u>361,738</u>
Total pasivo		<u>\$ 294,910</u>	<u>\$ 363,185</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 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2022	2021
Ingresos:			
Rendimientos en inversiones en valores	5	\$ 3,952	\$ 3,209
Intereses sobre créditos otorgados	6a	<u>-</u>	<u>11,424</u>
Total de ingresos		3,952	14,633
Resultado por valuación de inversiones a valor razonable no realizada	7	25,298	(97,590)
Gastos de operación:			
Gastos de administración	9	(3,879)	(5,111)
Compensación variable	9	(4,490)	(1,288)
Contraprestación al administrador	12a	(12,528)	(12,528)
Gastos de liquidación del Fideicomiso	12b	(3,410)	(3,410)
Gastos de inversión		(113)	(203)
Otros		<u>(8)</u>	<u>(88)</u>
Total de gastos de operación		<u>(24,428)</u>	<u>(22,628)</u>
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		<u>\$ 4,822</u>	<u>\$ (105,585)</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 2022 y 2021
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2022	2021
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al inicio del año		\$ 361,738	\$ 558,035
Distribuciones a los Fideicomisarios	11	(72,390)	(90,712)
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios del año		<u>4,822</u>	<u>(105,585)</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al final del año		<u>\$ 294,170</u>	<u>\$ 361,738</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 2022 y 2021
(Cifras en miles de pesos)

	2022	2021
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ 4,822	\$ (105,585)
Ajuste por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Intereses ganados devengados	-	(11,424)
Provisión de gastos	695	1,447
Amortización de pagos anticipados	54	-
Resultado por valuación de inversiones a valor razonable no realizada	<u>(25,298)</u>	<u>97,590</u>
Resultado ajustado por partidas que no implicaron flujo de efectivo	(19,727)	(17,972)
Actividades de operación:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-	1,000
Disminución (aumento) en inversión en entidades promovidas	94,629	49,370
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-	(54)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	<u>(1,403)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	93,226	50,316
Actividades de financiamiento:		
Distribuciones de capital a los fideicomisarios en primer lugar	<u>(72,390)</u>	<u>(90,712)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(72,390)</u>	<u>(90,712)</u>
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,109	(58,368)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>54,318</u>	<u>112,686</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 55,427</u>	<u>\$ 54,318</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 2022 y 2021
(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 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.

El 9 de octubre de 2019, el Comité Técnico de los Certificados Bursátiles, aprobó por unanimidad las Bases de liquidación del Fideicomiso, estableciendo como “Periodo de Liquidación”, el período 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.

El 20 de abril de 2022, 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 Período de Liquidación por 5 meses (1 de noviembre 2022 a 31 de marzo 2022) y el Período de Transición que deberá ser definido por el Comité Técnico a más tardar durante el mes de abril de 2022.

En cumplimiento a lo anterior el 27 de abril de 2022 el Comité Técnico del Fideicomiso F/3511 autorizó que el Período de Liquidación continúe siendo ejecutado por CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. (Administrador/Liquidador) hasta el 31 de diciembre de 2022, esto a efecto de procurar concluir con la venta y liquidación de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.



Así mismo, el pasado 6 de diciembre de 2022 en sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F3511 se aprobó que el actual Administrador/Liquidador continúe en sus funciones hasta el 31 de diciembre de 2023 procurando la venta y liquidación de los Activos Inmobiliarios que aún forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, razón por la cual las Bases del Liquidación fueron actualizadas por última ocasión el 28 de febrero de 2023.

El Período de Liquidación, concluirá hasta que se hayan comercializado todos los Activos Inmobiliarios de las Empresas Promovidas que integran el Patrimonio del F/3511 y distribuido a los Tenedores todos los recursos de la desinversión. La fecha efectiva de terminación y/o vencimiento del CKD será cuando quede extinguido.

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 propio 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/Liquidador 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 2022:

Durante 2022 se distribuyeron recursos a los fideicomisarios por \$72,390 para un acumulado de \$761,102 de los cuales les correspondieron \$701,457 a los Tenedores y \$59,645 al Fideicomisario B.

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

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:

Enmiendas a IAS 1 *Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*

Enmiendas a la IAS 1 y a las *Revelación de las políticas contables*
Declaración práctica 2

Enmiendas a la IAS 8 *Definición de las estimaciones contables*

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros.

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 10, 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. (“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 3b).

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 a 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 10.

– *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 o futuro, 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.



1. **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 2022 y 2021, la inversión en entidades promovidas se encuentra valuada a valor razonable, mediante técnicas de valuación Nivel 3. Ver Nota 10.

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.

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 10.

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 \$15,000; sin embargo, bajo ciertas circunstancias podrían realizarse distribuciones por cantidades menores a dicho monto.



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. Para todos los efectos legales, se autoriza al Liquidador, previa aprobación del Comité Técnico, para que instruya al Fiduciario llevar a cabo las Distribuciones de acuerdo al monto previsto en Las Bases de Liquidación, independientemente del monto establecido para dichos efectos en la Cláusula 16.2.

Con independencia de lo anterior, el Liquidador debidamente informando al Comité Técnico, queda facultado para mantener y conservar en las Cuentas del Fideicomiso y/o de las Empresas Promovidas, los recursos que considere necesarios a efecto de prever cualquier posible necesidad de capital de trabajo; esto, salvo que el Comité Técnico autorice y/o instruya la Distribución de alguna cantidad a los Inversionistas.

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 (c). 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 10.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

		2022	2021
Bancos		\$ 511	\$ 511
Intereses devengados no cobrados		3	-
Inversiones en valores	(a)	10,055	9,855
Inversiones en valores restringidas	(b)	<u>44,858</u>	<u>43,952</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo		<u><u>\$ 55,427</u></u>	<u><u>\$ 54,318</u></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), conforme a los lineamientos de inversión del Efectivo No Dispuesto establecidos en el Contrato del Fideicomiso.
- b) Corresponde al saldo de la inversión liquida que garantiza una línea de crédito revolvente a favor de Capital I Reserva SOFOM por \$40,000 con Banco Santander, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, cubre un aforo mínimo de 1.05x.

El rendimiento en las inversiones en valores durante 2022 y 2021, asciende a \$3,952 y \$3,209, respectivamente y se reconocen en los resultados del Fideicomiso F/3511.



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, S.A. de C.V. SOFOM ENR 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, S.A. de C.V. SOFOM ENR y hasta la extinción del Fideicomiso F/3511.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta por cobrar se integra de la siguiente manera:

		2022	2021
Saldo inicial		\$ 11,824	\$ 1,400
Intereses devengados	a)	-	11,424
Pagos recibidos		<u>-</u>	<u>(1,000)</u>
Saldo Final		<u>\$ 11,824</u>	<u>\$ 11,824</u>

a) Corresponde a la TIR pactada en las disposiciones de la línea de crédito.

7. Inversión en entidades promovidas

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

Entidad	Actividad	% Participación	Valor razonable	
			2022	2021
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%	\$ 50,648	\$ 132,951
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%	175,237	162,254
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%	<u>1,774</u>	<u>1,784</u>
Total			<u>\$ 227,659</u>	<u>\$ 296,989</u>



Eventos relevantes 2022 de las Empresas Promovidas:

Compradora de Proyectos, S.A.P.I de C.V. (Empresa Promovida) celebró contratos de compraventa a plazo de Activos Inmobiliarios en las siguientes fechas:

- a) El 11 de enero de 2022, "El Olivo" a Grupo Cooperativo del Prado en 15,500 usd.
- b) El 29 de abril de 2022, los Macrolotes "Nubes-Terralta" a Vive Desarrolladores de Espacios S.A. de C.V. en \$60,000.
- c) El 16 de diciembre de 2022, las 96 unidades condominales del proyecto denominado Torre 6 – Nubes Terralta" a Residencial Dinámica, S.A. de C.V. en \$4,000.

El 16 de noviembre de 2022, Compradora de Proyectos, S.A.P.I de C.V. celebró un Convenio de Reconocimiento de adeudo y Pago con Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR por la cantidad de \$119,114.

Conviniere el pago total del adeudo conforme a lo siguiente:

- a) A más tardar el día 30 de noviembre de 2022, la cantidad de \$32,700 mediante transferencia electrónica de fondos.
- b) A más tardar el día 31 de diciembre de 2022, la cantidad de \$21,054 mediante transferencia electrónica de fondos.
- c) Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR otorgó a Compradora de Proyectos, S.A.P.I de C.V. una quita respecto de los intereses por la cantidad de \$4,783.
- d) El remanente, es decir la cantidad de \$60,575, Compradora de Proyectos, S.A.P.I de C.V. lo liquida mediante la transmisión a descuento de los derechos de cobro de 10 (diez) de las mensualidades con valor de USD \$4,310 del Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio celebrado con Grupo Cooperativo del Prado, S.A. de C.V. como comprador de 36 lotes con una superficie total de 375,561 m², denominados reserva territorial "El Olivo".

Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR designó a Compradora de Proyectos, S.A.P.I de C.V. como depositario de los derechos de cobro de la compraventa, mientras que los pagos convenidos se cumplieron puntualmente.

Para el proyecto Las Nubes – Terralta, el 16 de diciembre de 2022 se formalizó el Tercer Convenio Modificatorio al Convenio de Transacción Compleja, el cual consiste en una serie de actos acordados por las partes¹ en donde el principal objetivo es la rehabilitación de la Torre 5 y el regreso a sus hogares de los 38 condóminos reubicados en marzo de 2021.

Actos acordados:

- a) Ejecución de la rehabilitación de la Torre 5 a cargo de Residencial Dinámica, S.A. de C.V. y Dinámica Desarrollos Sustentables, S.A. de C.V.
- b) Constitución de Fideicomiso de Administración, Garantía y Fuente de Pago.
- c) Transmisión de las 58 unidades no comercializadas en el estado en que se encuentran de la Torre 5, sin garantía de ningún tipo.
- d) Compra venta a descuento y a plazo de las 96 unidades de la Torre 6 e hipoteca.
- e) Residencial Dinámica, S.A. de C.V. y Dinámica Desarrollos Sustentables, S.A. de C.V. se obligan a reembolsar a Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR el costo de la reubicación de los condóminos por el periodo comprendido entre 1 de marzo de 2023 y hasta que se concluya la rehabilitación de la Torre 5 y se obtenga la habitabilidad para el regreso de los 38 condóminos a sus unidades.
- f) Sujeto al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el Convenio de Transacción Compleja, las partes convienen en transigir y hacerse recíprocas concesiones para terminar con todas y cualquier disputa y/o acción legal presente o futura.



En la misma fecha, se celebró la Décima Octava Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F/2023 y Adendum al Fideicomiso F/2023, entre otros, se aprobaron las resoluciones siguientes:

1. La transmisión a Dinámica de 58 unidades privativas no comercializadas de la Torre 5 perteneciente al condominio “Las Nubes” por concepto de su Reembolso de Capital de Trabajo Extraordinario que equivale a \$8,298, simultáneamente a la fecha en que Residencial Dinámica cumplan los eventos siguientes:
 - (i) Entregue copia de los Contratos de Rehabilitación Torre 5;
 - (ii) Celebre la Compraventa a plazo de la Torre 6 y pague con recursos propios a Compradora de Proyectos, SAPI de CV la cantidad de \$2,000 como anticipo del precio total por la compraventa de las 96 Unidades de la Torre 6.
 - (iii) Constituya el Fideicomiso de Flujos Invex y entregue a Fiduciario Invex y, a su vez este último entregue, el acuse de recibido de la instrucción irrevocable para que de la Aportación Inicial al Fideicomiso se realice el pago del anticipo de los Contratos de Rehabilitación Torre 5 a favor del Contratista.

¹ Capital I Reserva S.A. de C.V. S.O.F.O.M ENR, Capital I Servicios México, S.A.P.I. de C.V. (como Administrador del F/2023), Compradora de Proyectos S.A.P.I. de C.V., Residencial Dinámica, S.A. de C.V. y Dinámica Desarrollos Sustentables S.A. de C.V.

El 30 de septiembre de 2022, Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR celebró un convenio de reconocimiento de adeudo con el Fiduciario del Fideicomiso F/2023, mediante el cual el Fiduciario reconoció adeudar a esa fecha a favor de la Entidad la cantidad de \$30,810.

El 7 de noviembre de 2022, Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR inició un Procedimiento de Arbitraje en contra del Fiduciario del Fideicomiso F/2023, en el que la Entidad le demandó el pago de \$30,810. Fue el 10 de noviembre de 2022 que Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR notificó al Fiduciario del Fideicomiso a través de la Correduría Pública No.22 de la Ciudad de México.

Con fecha 16 de diciembre de 2022 el Fiduciario del Fideicomiso contestó la demanda de arbitraje reconociendo el adeudo, señalando a la vez que el Fideicomiso F/2023 carece de capacidad para liquidarlo debido a que no cuenta con activos suficientes para hacer frente a sus obligaciones de pago, lo cual fue acreditado fehacientemente ante la instancia arbitral, conviniéndose ante estas circunstancias la remisión total de la referida deuda.

El laudo arbitral se emitió en ese sentido el 28 de diciembre de 2022 y le fue notificado al Fiduciario del Fideicomiso F/2023 al día siguiente, dándose por terminada la gestión de cobranza ante su notoria imposibilidad práctica de cobro.

En 2022 el valor de las inversiones en Entidades Promovidas decreció \$69,330. Descontando el efecto de los reembolsos de capital por \$94,628, el valor de las inversiones se aprecia en \$25,298 lo que obedece al efecto combinado de los *Eventos relevantes 2022 de las Empresas Promovidas* antes descritos; influido principalmente por la venta de la reserva territorial El Olivo, la baja de los valores de remate de los activos pendientes de comercializar (Cd. Bicentenario, Ruiseñores, Álamos Chihuahua), la provisión de obligaciones diversas por pagar; lo cual se reconoció a través de las Entidades Promovidas del Fideicomiso F/3511 conforme a la siguiente tabla:



A continuación, se muestra los movimientos de las inversiones en Empresas Promovidas:

Concepto	2022			
	SOFOM	Compradora	Capital I Proyectos	Total
Saldos al 1 de enero de 2022	\$ 132,951	\$ 162,254	\$ 1,784	\$ 296,989
Reembolsos de capital	(30,000)	(64,628)	-	(94,628)
Cambio en valor razonable	<u>(52,303)</u>	<u>77,611</u>	<u>(10)</u>	<u>25,298</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 50,648</u>	<u>\$ 175,237</u>	<u>\$ 1,774</u>	<u>\$ 227,659</u>

8. Cuentas por pagar a corto plazo

		2022	2021
Provisiones	a)	\$ 698	\$ 1,447
Retenciones de impuestos por enterar		<u>42</u>	<u>-</u>
Total		<u>\$ 740</u>	<u>\$ 1,447</u>

- a) Corresponde a los gastos estimados por incurrir por honorarios de auditoría, estudio de precios de transferencia y gastos de liquidación.

9. Gastos de Administración y compensación variable

		2022	2021
Gastos de mantenimiento	a)	\$ 2,850	\$ 2,939
Gastos de asesoría independiente	b)	<u>1,029</u>	<u>2,172</u>
Total gastos de administración		3,879	5,111
Compensación variable	c)	<u>4,490</u>	<u>1,288</u>
Total		<u>\$ 8,369</u>	<u>\$ 6,399</u>

- (a) Comprende las cuotas anuales de la Bolsa Mexicana de Valores y Comisión Nacional Bancaria y de Valores, representante común, servicios de auditoría externa, honorarios fiduciarios y provisiones de gastos devengados por pagar de \$695.
- (b) Representa las erogaciones por honorarios devengados y pagados a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso F/3511 y asesoría contable-fiscal al despacho Puertas Contadores Públicos S.C. Extraordinariamente, durante 2022 se contrataron los servicios de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. para llevar a cabo una auditoría forense de las operaciones celebradas y de las actividades realizadas por el Administrador/Liquidador durante el Periodo de Liquidación por \$493; en 2021, se contrataron servicios de asesoría legal independiente del despacho Trujillo Abogados Inmobiliarios S.C. por \$1,500.
- (c) Son erogaciones efectuadas conforme a las Bases de Liquidación Anexo A inciso II.



10. 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*

	2022	2021
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 55,427</u>	<u>\$ 54,318</u>
A valor razonable a través de resultados:		
Inversión en promovidas	<u>\$ 227,659</u>	<u>\$ 296,989</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. 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.

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 partes relacionadas (Empresas Promovidas) y, en caso necesario, obteniendo suficientes garantías, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

e. *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.

	2022	2021
Activos financieros a valor razonable a través de resultados:		
Inversiones en entidades promovidas	<u>\$ 227,659</u>	<u>\$ 296,989</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 valorar 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		Naturaleza del activo/pasivo financieros	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
	31/12/2022	31/12/2021					
Bosques del Nevado	\$ 10,652	\$ 22,275	Cuenta por cobrar	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Tasa de descuento de 10% en 2022 y 2021	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Alamedas	17,715	28,203	Activo Inmobiliario y participación accionaria	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Liquidación en 2022 y 2021	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Las Nubes Terralta	3,432	79,241	Cuenta por cobrar en 2022 y Derechos Fideicomisarios en 2021	Nivel 3	Enfoque de Ingresos 2022/ Enfoque de Mercado 2021	Tasa de descuento de 10% en 2022 y Liquidación en 2021	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Capella	1,774	1,784	Activo Inmobiliario	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Liquidación en 2022 y 2021	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Flores de Santiago	17,357	16,376	Cuenta por cobrar	Nivel 3	Enfoque de Ingresos /Enfoque de Mercado	Liquidación en 2022 y 2021	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Villas del Álamo	-	34,144	Cuenta por cobrar	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Tasa de descuento de 10% en 2021	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Villas del Olivo	187,454	108,604	Cuenta por cobrar en 2022 y Activo Inmobiliario en 2021	Nivel 3	Enfoque de Ingresos 2022/ Enfoque de Mercado 2021	Tasa de descuento de 10% en 2022 y liquidación en 2021	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Ruiseñores	9,250	10,000	Activo Inmobiliario	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Liquidación en 2022 y en 2021 Transacciones Comparables y Liquidación	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Ciudad Bicentenario	7,500	7,721	Activo Inmobiliario	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Liquidación en 2022 y en 2021 Transacciones Comparables y Liquidación	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Otras partidas a)	(27,468)	(11,335)					
Pasivo Santander b)	(7)	(24)					
Total	\$ 227,659	\$ 296,989					

- a) Representa el importe neto de los recursos líquidos en bancos de las empresas promovidas y las provisiones diversas en relación una obligación presente como resultado de un evento pasado o futuro, que probablemente resulte de una salida de recursos económicos.
- b) Saldo dispuesto de línea de crédito revolvente con Banco Santander que tiene contratada la empresa promovida Capital I Reserva SOFOM, y que se liquidará con los flujos provenientes de la liquidación de los activos inmobiliarios.



11. 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 2022 y 2021, se realizaron las siguientes distribuciones:

Concepto	2022	2021
Fideicomisarios en primer lugar		
Distribución por liberación de garantía a)	\$ -	\$ 55,000
Distribución por recuperación de las inversiones b)	<u>65,809</u>	<u>32,466</u>
Total distribuciones fideicomisarios en primer lugar	65,809	87,466
Fideicomisarios en segundo lugar		
Distribución por recuperación de las inversiones b)	<u>6,581</u>	<u>3,246</u>
Total distribuciones fideicomisarios en segundo lugar	<u>6,581</u>	<u>3,246</u>
Total distribuciones	<u>\$ 72,390</u>	<u>\$ 90,712</u>

- a) Corresponde a los Fideicomisarios en primer lugar por tratarse de recursos provenientes de la liberación de garantía excedente de la línea de crédito revolvente a favor de Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR con Banco Santander, S.A. de C.V. IBM Grupo Financiero Santander México como parte de la aportación original del Efectivo No Dispuesto.
- b) Distribuciones dispersadas conforme a lo siguiente:

Fecha de devolución	Importe
20-may-21	\$ 14,478
25-may-21	4,826
17-jun-21	11,582
15-jul-21	4,826
22-jul-21	<u>55,000</u>
Total 2021	<u>\$ 90,712</u>
10-ago-22	43,434
21-dic-22	<u>28,956</u>
Total 2022	<u>\$ 72,390</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las distribuciones acumuladas son las siguientes:

Concepto	2022	2021
Fideicomisarios en primer lugar		
Total distribuciones fideicomisarios en primer lugar	\$ 701,457	\$ 635,648
Fideicomisarios en segundo lugar		
Total distribuciones fideicomisarios en segundo lugar	<u>59,645</u>	<u>53,064</u>
Total distribuciones	<u>\$ 761,102</u>	<u>\$ 688,712</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, existen 15,300,000 CKDs en circulación.



12. Transacciones con partes relacionadas

a) *Contraprestación al Administrador*

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 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.

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 Bases de Liquidación.

De acuerdo a las Bases de Liquidación la Contraprestación del Liquidador a partir del ejercicio 2020 es de \$10,800 anuales más IVA; dichas Bases de Liquidación fueron actualizadas el 28 de febrero de 2023 y conforme al Anexo A inciso I, sub inciso a la contraprestación del administrador se sujetará a lo establecido en la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso, lo establecido en el Contrato de Administración, así como a lo resuelto por el Comité Técnico del F/3511.

b) *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.

Conforme a la última actualización de las Bases de Liquidación y a la resolución de Comité Técnico del Fideicomiso F/3511 del 26 de enero de 2023, la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso asciende a \$12,120 más IVA.

Las erogaciones en 2022 por dicho concepto ascienden a \$3,410.

13. 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.

14. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, de acuerdo con sus asesores legales, el Fideicomiso no tiene contingencias como consecuencia de las operaciones propias de su actividad que representen pasivos contingentes.

15. Hechos posteriores

El 13 de febrero de 2023 se celebró un contrato de compraventa de las acciones de Capital I Proyectos, S.A.P.I. de C.V., (Empresa Promovida) transmitiendo así a nuevos accionistas la totalidad de las acciones con todas sus características de hecho y derecho, lo cual culminó en reembolsos de capital al Fideicomiso por \$2,210, efectuados el 8 y 16 de febrero de 2023.

En esa misma fecha, Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. (Empresa Promovida) celebró con Capital I Proyectos, S.A.P.I. de C.V. el contrato de compraventa a plazo de la reserva territorial Ruiseñores en \$14,400.

El 9 de marzo de 2023 se recibió por parte de Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. (Empresa Promovida) un reembolso de capital por \$3,808

Con fecha de 27 de marzo de 2023, Capital I Reserva SOFOM (Empresa Promovida) renovó su línea de crédito revolvente por \$40,000 con Banco Santander, S.A., IBM, Grupo Financiero Santander México, en la que el Fideicomiso F/3511 mantuvo la inversión líquida en garantía con un aforo mínimo de 1.05x.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 29 de mayo de 2023, 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.

* * * * *

