

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 2023;
2. Los Estados Financieros Dictaminados 2023 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 2023 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.

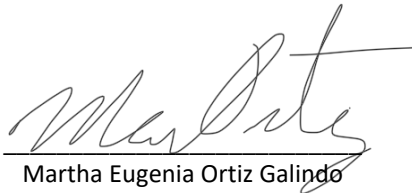
**Banco Monex S.A., Institución de Banca Múltiple,
Monex Grupo Financiero
únicamente como Fiduciario del Fideicomiso F/35111 bajo el cual se emitieron
Certificados Bursátiles con clave de pizarra CI3CK 11**



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 2023, 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/35111 bajo el cual se emitieron
Certificados Bursátiles con clave de pizarra C13CK 11**



Martha Eugenia Ortiz Galindo
Delegada Fiduciario

**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 2023 y 2022 e
Informe de los auditores
independientes del 18 de abril de
2024



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

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros 2023 y 2022**

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 del Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de posición financiera en liquidación al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los estados de resultados, de cambios en los activos netos en liquidación atribuibles a los fideicomisarios y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que información sobre las políticas contables materiales.

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 2023 y 2022, 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 2023, el Fideicomiso mantiene inversiones en entidades promovidas en el estado de situación financiera, las cuales son valuadas a valor razonable y representan el 80% 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 2023.

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 del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las 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 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.

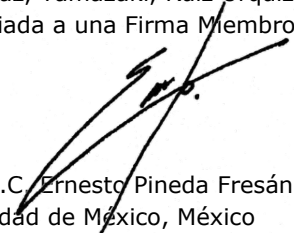
Comunicamos a los encargados del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos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

También proporcionamos a los encargados 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 encargados del gobierno 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

18 de abril de 2024



**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 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos)

Activos

Activos circulantes:

	Notas	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 58,352	\$ 55,427
Total de activos circulantes		58,352	55,427

Cuentas por cobrar a Capital I Reserva SOFOM - Entidad
promovida

6	8,263	11,824
---	-------	--------

Otras cuentas por cobrar

9	-	-
---	---	---

Inversiones en entidades promovidas

7	220,141	227,659
---	---------	---------

Total de activos

\$ 286,765	\$ 294,910
------------	------------

Pasivo

Cuenta por pagar a corto plazo

9	\$ 1,205	\$ 740
---	----------	--------

Activos netos atribuibles a los fideicomisarios

12	285,560	294,170
----	---------	---------

Total pasivo

\$ 286,765	\$ 294,910
------------	------------

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 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2023	2022
Ingresos:			
Rendimientos en inversiones en valores		\$ 5,867	\$ 3,952
Total de ingresos		5,867	3,952
 Resultado por valuación de inversiones a valor razonable no realizada	7	6,340	25,298
Resultado en venta de acciones	8	471	-
 Gastos de operación:			
Gastos de administración	10	(3,222)	(3,879)
Compensación variable	10	-	(4,490)
Contraprestación al administrador	13a	(14,063)	(12,528)
Gastos de liquidación del Fideicomiso	13b	(3,828)	(3,410)
Gastos de inversión		(152)	(113)
Otros		(23)	(8)
Total de gastos de operación		(21,288)	(24,428)
 (Decremento) incremento en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		\$ (8,610)	\$ 4,822

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 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2023	2022
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al inicio del año		\$ 294,170	\$ 361,738
Distribuciones a los Fideicomisarios	12	-	(72,390)
(Decremento) incremento en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios del año		<u>(8,610)</u>	<u>4,822</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al final del año		<u>\$ 285,560</u>	<u>\$ 294,170</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 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

	2023	2022
(Decremento) incremento en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ (8,610)	\$ 4,822
Ajuste por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Provisión de gastos	507	695
Amortización de pagos anticipados	-	54
Resultado por valuación de inversiones a valor razonable no realizada	(6,340)	(25,298)
Resultado ajustado por partidas que no implicaron flujo de efectivo	(14,443)	(19,727)
Actividades de operación:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	3,552	-
Disminución (aumento) en inversión en entidades promovidas	13,858	94,629
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(42)	(1,403)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	17,368	93,226
Actividades de financiamiento:		
Distribuciones de capital a los fideicomisarios en primer lugar	-	(72,390)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	-	(72,390)
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	2,925	1,109
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	55,427	54,318
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 58,352</u>	<u>\$ 55,427</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 2023 y 2022

(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 CI3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. (Administrador/Liquidador) hasta el 31 de diciembre de 2022.

El 6 de diciembre de 2022 en sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F3511 se aprobó que el Administrador/Liquidador continúe en sus funciones hasta el 31 de diciembre de 2023.



La última sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F3511 se celebró el 29 de noviembre de 2023 en la que se aprobó que el actual Administrador/Liquidador se mantenga en sus funciones hasta el 31 de diciembre de 2024, 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 en esa misma fecha.

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 CI3 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 2023:

El 25 de enero de 2023 se llevó a cabo una Asamblea de Tenedores de los Certificados de Capital de Desarrollo identificados con clave de pizarra “CI3CK11” emitidos por Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de emisión número F/3511.

El 13 de febrero de 2023 el Fideicomiso en conjunto con CI3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. celebraron un contrato de compraventa de acciones de Capital I Proyectos, S.A.P.I. de C.V. (Empresa Promovida) con terceros por \$1,440.

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

Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a la IAS 1
Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones que son, por sí mismos materiales.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.



Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.	El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.
--	---

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

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

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a IAS 7	<i>Acuerdos de proveedores de financiamiento</i>
Enmiendas a IFRS 16	<i>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.</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:

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de ‘liquidación’ para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

La Administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte.



El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenants después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

La Administración de Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un impacto en los estados financieros del Fideicomiso para períodos futuros.

Enmiendas a IAS 7 estado de flujos de efectivo e IFRS 7 Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.

Las enmiendas adicionan una revelación en IAS 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos del efectivo de la entidad. En adición, IFRS 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no está definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información. Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

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.

3. Políticas contables materiales

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 11, para información adicional acerca de las mediciones de valor razonable del Fideicomiso.

Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.

d. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

e. **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.



f. ***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 durante 2022), fueron constituidas el 18 de diciembre de 2009, 19 de septiembre de 2011 y el 24 de septiembre de 2014, respectivamente. En febrero de 2023, las acciones de Capital I Proyectos fueron transmitidas a un tercero, por lo que las Inversiones en Empresas Promovidas para el ejercicio 2023 corresponden exclusivamente a Capital I Reserva Sofom y Compradora de Proyectos.

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

g. ***Instrumentos financieros***

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

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

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

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

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

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

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

– ***Activos financieros a FVTPL***

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



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

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

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

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

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier utilidad o pérdida que surge de su remediación en resultados. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de “otros ingresos y gastos” en el estado de resultados. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 11.

– *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.

h. **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.

i. **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.

j. **Gastos**

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

k. **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 2023 y 2022, la inversión en entidades promovidas se encuentra valuada a valor razonable, mediante técnicas de valuación Nivel 3. Ver Nota 11.

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 11.

1. *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 11.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

		2023	2022
Bancos		\$ 509	\$ 511
Intereses devengados no cobrados		-	3
Inversiones en instrumentos financieros	(a)	14,719	10,055
Inversiones en instrumentos financieros restringidas	(b)	<u>43,124</u>	<u>44,858</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>\$ 58,352</u>	<u>\$ 55,427</u>

- a) Las inversiones en instrumentos financieros 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 revolviente 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 instrumentos financieros durante 2023 y 2022, asciende a \$5,867 y \$3,952, respectivamente y se reconocen en los resultados del Fideicomiso F/3511.

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

Algunas disposiciones 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 2023 y 2022, la cuenta por cobrar se integra de la siguiente manera:

	2023	2022
Saldo inicial a)	\$ 11,824	\$ 11,824
Pagos recibidos	<u>(3,561)</u>	<u>-</u>
Saldo Final	<u>\$ 8,263</u>	<u>\$ 11,824</u>

7. Inversión en entidades promovidas

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

Entidad	Actividad	% Participación	Valor razonable	
			2023	2022
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%	\$ 60,933	\$ 50,648
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%	159,208	175,237
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>-</u>	<u>1,774</u>
Total			<u>\$ 220,141</u>	<u>\$ 227,659</u>



Eventos relevantes 2023 de las Empresas Promovidas:

El 21 de diciembre de 2023, Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR (Sofom) celebró un convenio de reconocimiento de adeudo y capitalización de deuda con el Fiduciario Monex en representación del Fideicomiso F/2023, mediante el cual el Fiduciario reconoció adeudar a esa fecha a favor de la Entidad la cantidad de \$37,107; Sofom otorgó un descuento al Fiduciario del Fideicomiso por \$7,150 y remitió parte del adeudo por la cantidad de \$7,161; en consecuencia de lo anterior, el Fiduciario del Fideicomiso reconoció como Aportaciones de Capital la cantidad de \$22,796 (Atestiguamiento de fecha 29 de diciembre de 2023 por parte del Contador Público Certificado Sergio Jara Rullán con número de cédula profesional 1355884 e inscripción en AGAFF número 10,185).

Durante 2023, Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR (Sofom) y Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. (Compradora), ambas Empresas Promovidas del Fideicomiso, participaron en una reestructura corporativa de Promotora TZ, S.A.P.I. de C.V. (Ptz), empresa relacionada sobre la cual se tomó el control absoluto para proceder a la comercialización y/o remate de sus activos. Por su parte, el 14 de septiembre de 2023, Sofom celebró un convenio de reconocimiento de adeudo, remisión de deuda y pago con Ptz, mediante el cual la entidad reconoció adeudar a favor de Sofom la cantidad de \$48,987, acordó liquidar a más tardar el 31 de diciembre de 2023 la cantidad de \$29,956 por concepto de capital e intereses, mientras que Sofom acordó capitalizar la cantidad de \$16,680 con un derecho de reembolso preferente frente a los demás accionistas de la entidad (Atestiguamiento de fecha 31 de enero de 2024 por parte del Contador Público Certificado Sergio Jara Rullán con número de cédula profesional 1355884 e inscripción en AGAFF número 10,185) y otorgar un descuento por la cantidad de \$2,350. Por otro lado, el 2 de octubre de 2023 Compradora suscribió un aumento de capital variable en Ptz por la cantidad de \$30,347 recursos que fueron destinados principalmente para cumplir con el convenio de pago con Sofom antes descrito. A su vez, le fueron cedidos a Compradora derechos de crédito por \$306. Simultáneamente, Compradora y Sofom tomaron el control absoluto de Ptz al adquirir en \$42 las acciones de un tercer accionista (Estudio de Precios de Transferencia noviembre 2023).

El 13 de febrero de 2023 el Fideicomiso en conjunto con CI3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. celebraron la venta de acciones de Capital I Proyectos, S.A.P.I. de C.V. (CIP) con terceros por \$1,440. En esa misma fecha, Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. celebró con CIP la venta del Activo Inmobiliario denominado “Ruisseños” con reserva de dominio y a plazo en \$14,400.

En 2023 el valor de las inversiones en Entidades Promovidas decreció \$7,518. Descontando el efecto de los reembolsos de capital por \$13,858, el valor de las inversiones se aprecia en \$6,340 por la reversión de reservas preventivas con motivo de la recuperación en tiempo de una parte de las cuentas por cobrar a Grupo Cooperativo del Prado, S.A. de C.V. por la venta de El Olivo y por los resultados cambiarios derivados de la valuación de la misma; 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	2023			
	SOFOM	Compradora	Capital I Proyectos	Total
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 50,648	\$ 175,237	\$ 1,774	\$ 227,659
Venta de acciones	-	-	(969)	(969)
Reembolsos de capital	-	(12,079)	(810)	(12,889)
Cambio en valor razonable	<u>10,285</u>	<u>(3,950)</u>	<u>5</u>	<u>6,340</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 60,933</u>	<u>\$ 159,208</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 220,141</u>



8. Resultado en venta de acciones

	2023	2022
Ingreso por venta de acciones	\$ 1,440	\$ -
Valor razonable de la inversión en CIP	<u>(969)</u>	<u>-</u>
Resultado en venta de acciones	<u>\$ 471</u>	<u>\$ -</u>

El 13 de febrero de 2023, a través de un contrato privado el Fideicomiso en conjunto con CI3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. celebraron la venta de acciones de Capital I Proyectos, S.A.P.I. de C.V. con terceros.

9. Cuentas por pagar a corto plazo

	2023	2022
Provisiones a)	\$ 1,205	\$ 698
Retenciones de impuestos por enterar	<u>-</u>	<u>42</u>
Total	<u>\$ 1,205</u>	<u>\$ 740</u>

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

10. Gastos de Administración y compensación variable

	2023	2022
Gastos de mantenimiento a)	\$ 2,686	\$ 2,850
Gastos de asesoría independiente b)	<u>536</u>	<u>1,029</u>
Total gastos de administración	3,222	3,879
Compensación variable c)	<u>-</u>	<u>4,490</u>
Total	<u>\$ 3,222</u>	<u>\$ 8,369</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, entre otros.
- (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.
- (c) Son erogaciones efectuadas conforme a las Bases de Liquidación Anexo A inciso II.

11. 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**

	2023	2022
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ <u>58,352</u>	\$ <u>55,427</u>
A valor razonable a través de resultados:		
Inversión en promovidas (Nota 7)	\$ <u>220,141</u>	\$ <u>227,659</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.

	2023	2022
Activos financieros a valor razonable a través de resultados:		
Inversiones en entidades promovidas (Nota 7)	\$ <u>220,141</u>	\$ <u>227,659</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
	31/12/2023	31/12/2022					
Bosques del Nevado	\$ 4,302	\$ 10,652	Cuenta por cobrar	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Tasa de descuento de 10%	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Alamedas	18,522	17,715	Activo Inmobiliario y participación accionaria	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Liquidación	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Las Nubes Terralta	295	3,432	Cuenta por cobrar	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Tasa de descuento de 10%	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Capella	-	1,774	Activo Inmobiliario	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Liquidación	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Flores de Santiago	17,657	17,357	Participación accionaria	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Liquidación	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Villas del Olivo	129,779	187,454	Cuenta por cobrar en 2023	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Tasa de descuento de 10%	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Ruiseñores	-	9,250	Activo Inmobiliario	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Liquidación	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Ciudad Bicentenario	7,500	7,500	Activo Inmobiliario	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Liquidación	Mientras mayor sea la tasa de descuento, menor será su valor razonable
Otras partidas a)	42,088	(27,468)					
Pasivo Santander b)	(2)	(7)					
Total	\$ 220,141	\$ 227,659					



- 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.

12. 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 2023 y 2022, se realizaron las siguientes distribuciones:

Concepto	2023	2022
Fideicomisarios en primer lugar		
Distribución por recuperación de las inversiones	-	65,809
Total distribuciones a fideicomisarios en primer lugar	-	65,809
Fideicomisarios en segundo lugar		
Distribución por recuperación de las inversiones	-	6,581
Total distribuciones a fideicomisarios en segundo lugar	-	6,581
Total distribuciones	\$ -	\$ 72,390

Estas distribuciones fueron dispersadas en las siguientes fechas:

Fecha de devolución	Importe
10-ago-22	43,434
21-dic-22	28,956
Total 2022	\$ 72,390

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las distribuciones acumuladas son las siguientes:

Concepto	2023	2022
Fideicomisarios en primer lugar		
Total distribuciones a fideicomisarios en primer lugar	\$ 701,457	\$ 701,457
Fideicomisarios en segundo lugar		
Total distribuciones a fideicomisarios en segundo lugar	59,645	59,645
Total distribuciones	\$ 761,102	\$ 761,102

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, existen 15,300,000 CKDs en circulación.



13. 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 CI3 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 han sido actualizadas, por última ocasión el 29 de noviembre 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, al iniciar el Periodo de Liquidación autorizó constituir una "Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso". Conforme a la última actualización de las Bases de Liquidación y a la resolución de Comité Técnico del Fideicomiso F/3511 del 29 de noviembre de 2023, la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso asciende a \$15,630 más IVA.

Las erogaciones en 2023 y 2022 por dicho concepto ascienden a \$2,858 y \$3,410, respectivamente.

14. 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.

15. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, de acuerdo con sus asesores legales, el Fideicomiso no tiene contingencias como consecuencia de las operaciones propias de su actividad que representen pasivos contingentes.

16. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

Con fecha de 2 de abril de 2024, Capital I Reserva, S.A. de C.V. ENR SOFOM (Empresa Promovida) renovó su línea de crédito revolvente por \$20,000 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.

Respecto de la demanda iniciada por Capital I Reserva, S.A. de C.V. S.O.F.O.M., E.N.R. (“Capital I”), en contra de Dinámica Desarrollos Sustentables S.A. de C.V. (“Dinámica”), se solicitó al juzgado el destrabe del embargo realizado a los bienes de Dinámica (43 inmuebles), una vez obtenido el oficio dirigido al RPPyC de Zapopan, Jalisco; se solicitó el desistimiento de la demanda en el procedimiento y la devolución de los documentos base, el cual fue otorgado el 15 de marzo de 2024. El 20 de marzo de 2024 se presentó ante el RPPyC de Zapopan, Jalisco el oficio correspondiente ordenando el destrabe de los embargos y posteriormente se solicitó el desistimiento de la acción en el procedimiento, el 22 de marzo de 2024 Capital I se desistió de la acción, por lo que este asunto se tiene por terminado en cumplimiento con el Convenio Transaccional Compleja celebrado el 16 de diciembre de 2022 en donde el principal objetivo fue la rehabilitación de la Torre 5 y el regreso a sus hogares de los 38 condóminos reubicados en marzo de 2021.

El 14 de febrero de 2024 Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. (“Compradora”) (Empresa Promovida) fue notificada como tercero llamado a juicio respecto de una demanda iniciada por Invexcor, S.A. de C.V. (sociedad de quien Compradora adquirió el activo inmobiliario El Olivo y en 2022 celebró una compraventa del mismo con Grupo Cooperativo del Prado, S.A. de C.V.), en contra de Ramón Medina Contreras y Manuel Lazcano Meza, Notario 149 de Culiacán, adicionalmente también fueron requeridos como terceros llamados a juicio: a BBP Capital, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., Invex y José Manuel Tripp. Como prestaciones se reclama la inexistencia de un reconocimiento de adeudo y de una dación en pago a favor de Ramón Medina Contreras mediante la cual supuestamente se le adjudican varios inmuebles dentro de los cuales se encuentran 9 lotes de El Olivo (2 comerciales y 7 habitacionales, con una superficie 9.3 has). El 14 de marzo de 2024 se dio contestación a la demanda en tiempo y forma acreditando la propiedad de los inmuebles con el título de propiedad debidamente inscrito y formalizado a favor de Compradora y señalando las irregularidades de los supuestos reconocimiento de adeudo y dación en pago a efecto de que se declare su inexistencia.

17. Aprobación de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 18 de abril de 2024, 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.

* * * * *

