



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

El suscrito, Secretario de la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles de Capital de Desarrollo identificados con clave de pizarra CI3CK11, de fecha 4 de diciembre de 2024, hace constar y certifica que la copia adjunta del Acta de la Asamblea de Tenedores, refleja los acuerdos alcanzados en la misma.

Ciudad de México a 6 de diciembre de 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'E' and 'M' intertwined.

Eréndira Morales Villanueva
Secretario de la Asamblea General de Tenedores de los
Certificados Bursátiles CI3CK11 de fecha 4 de diciembre de 2024

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

En la Ciudad de México, siendo las 9:30 horas del 4 de diciembre de 2024, los Tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra “CI3CK11” (los “**Certificados Bursátiles**”), emitidos con fecha 4 de abril de 2011 por el fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/3511 (antes F/302490) (tal y como ha sido modificado a la fecha, el “**Fideicomiso**”), celebrado entre Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, ENR como fideicomitente, Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como Fiduciario (el “**Fiduciario**”) y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), como Representante Común de los Tenedores, se reunieron a través de sus representantes, las personas que se indican en la lista de asistencia, la cual se agrega a la presente Acta como **Anexo “I”**, en el domicilio del Representante Común ubicado en Plaza Campos Elíseos Uno, Mariano Escobedo No. 595, Piso 13, Col. Polanco V Sección, Ciudad de México, México, C.P. 11560 en la Ciudad de México, con la finalidad de celebrar la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles (la “**Asamblea**”), de conformidad con lo dispuesto por los artículos 68 de la Ley del Mercado de Valores (la “**LMV**”), 218, 219, 220, 221 y demás artículos aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (la “**LGTOC**”), la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso y el Título que ampara la emisión de los Certificados Bursátiles. El 21 de noviembre de 2024, los Tenedores fueron convocados por primera convocatoria mediante publicación realizada en el diario “El Economista”, de conformidad con el artículo 68 de la LMV y a través del sistema EMISNET de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “**BMV**”). Adicionalmente, se contó con la comparecencia del Fiduciario y del Administrador, a través de sus respectivos representantes.

Presidió la asamblea, Mónica Jiménez Labora Sarabia (la “**Presidente**”), en representación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su calidad de Representante Común de los Tenedores (el “**Representante Común**”), y actuó como Secretario y escrutador Eréndira Morales Villanueva (el “**Secretario**”). Asimismo, se hace constar que se encontraban presentes en la Asamblea, con voz, pero sin derecho a voto, Martha Eugenia Ortiz Galindo como representante del Fiduciario, Oscar Lara Guerra en representación de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. como Administrador del Fideicomiso (el “**Administrador**”) y Laura Nelly Almaguer Cantú en representación del Administrador.

Para proceder a la instalación de la Asamblea, la Presidente solicitó al escrutador examinara las constancias entregadas por los asistentes y demás documentos exhibidos por los mismos para acreditar su personalidad, hizo constar que se encontraban debidamente representados 12,404,890 (doce millones cuatrocientos cuatro mil ochocientos noventa) Certificados Bursátiles, de un total de 15,300,000 (quince millones trescientos mil) que se encuentran actualmente en circulación, es decir, el 81.08% (ochenta y uno punto cero ocho por ciento) de los referidos Certificados Bursátiles.

Acto seguido la Presidente manifestó a la Asamblea que de la lista de asistencia se desprende la existencia del quórum necesario para la celebración de la presente Asamblea, de conformidad con lo establecido en el Título que ampara los Certificados Bursátiles y conforme a lo dispuesto en los artículos 219 y 220 de la LGTOC.

En virtud de lo anterior, se declara legalmente instalada y legítimamente constituida la presente Asamblea y, en consecuencia, válidos los acuerdos que en la misma se adopten. Los Tenedores aprobaron por unanimidad la declaratoria realizada por la Presidente respecto de la instalación y constitución de la presente Asamblea.

Salvo que se definan de otra manera en este documento, los términos con mayúscula inicial utilizados en la presente Acta, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

Acto seguido, la Presidente de la Asamblea dio lectura al siguiente Orden del Día, el cual fue incluido en la publicación de la convocatoria correspondiente y que a letra dice:

ORDEN DEL DÍA

- I. Informe del Reporte Especial de Avances; acuerdos al respecto.**
- II. Redacción, lectura y aprobación del acta de la Asamblea; así como la designación de delegados especiales para dar cumplimiento a las resoluciones tomadas por la Asamblea y, en su caso, que las formalicen; acuerdos al respecto.**

Una vez aprobado el Orden del Día transcrito, se procedió a su desahogo en los siguientes términos:

I. Informe del Reporte Especial de Avances; acuerdos al respecto.

En desahogo del primer punto de Orden del Día, la Presidente cedió la palabra al Lic. Oscar Lara Guerra, quien en representación del Administrador, presentó un informe en términos de las láminas 5 (cinco) a 18 (dieciocho) del material de presentación que se adjunta a la presente Acta como Anexo II, manifestando que (i) al día de hoy se tiene 80% (ochenta por ciento) de la superficie del portafolio comercializado, representando diez de trece activos con los que se inició el Periodo de Liquidación, con 61 ofertas recibidas y alcanzando ventas totales de \$733 millones de pesos, los cuales han representado una prima del 51% contra los Valores de Referencia en los Programa de Liquidación, también se ha disminuido la línea Santander de \$130 a \$20 millones de pesos, se ha reducido el gasto corporativo en un 50% y a nivel de los proyectos en un 100% y distribuido \$255 millones de pesos (de los cuales \$128 millones de pesos corresponden al Efectivo Restringido y \$127 millones de pesos del flujo excedente de la cobranza); (ii) el comparativo de los valores de referencia que se consideraron al inicio del Periodo de Liquidación y los valores formalizados a la fecha representan una prima del 51% (cincuenta y un por ciento), se ha comercializado \$716.4 millones de pesos y se estima comercializar los activos restantes en \$80 millones de pesos; (iii) de los activos comercializados, y en específico de El Olivo, nos quedan \$88 millones de pesos por cobrar a octubre 2025.

Acto seguido la Presidente cedió la palabra a la Sra. Laura Nelly Almaguer Cantú quien en términos de la lámina 9 (nueve) a 12 (doce) del material de la presentación que se adjunta a esta acta como Anexo II, presentó (i) el valor económico de los activos inmobiliarios en el patrimonio del Fideicomiso y sus referencias de valores de liquidación altos, bajos y de remate; (ii) la estimación de recuperación, tenemos un ejercicio que nos arroja \$520 millones de pesos como recuperación total, incluyendo la venta de los activos que aún tenemos en el patrimonio del Fideicomiso, manifestando que al día de hoy ya hemos devuelto \$294 millones de pesos, representando un 56% del total de recuperación estimada; esta cifra, incluye los gastos de mantenimiento y de administración del Fideicomiso por el año 2025; (iii) las actividades generales que tenemos que realizar en cada una de las Empresas Promovidas, que se integran precisamente de las inversiones del Fideicomiso (CKD), los reportes que debemos seguir generando y publicando de forma trimestral y anual y que se relacionan con los reportes de las AFORES, la CONSAR y BMV.

El Presidente nuevamente cedió la palabra al Lic. Oscar Lara Guerra, quien, en representación del Administrador, presentó el contenido de las láminas 13 (trece) a 17 (diecisiete) del material de presentación que se adjunta a la presente acta como Anexo II, presentó (i) el Informe del Cierre -Las Nubes, el que a manera de resumen señaló el cumplimiento de las obligaciones que se han obtenido de acuerdo a lo siguiente:

- I. **Entrega de Etapa 8-A:** concluida (ejecución de la obra estuvo a cargo de DOMUS).
- II. **Torre 6:** Dinámica liquidó el saldo del precio por \$2 mdp y debido a que ya cumplió con las Obligaciones Garantizadas, procedimos a cancelar la hipoteca.
- III. **Administrador del Condominio Las Nubes:** al iniciar la Rehabilitación Torre 5, celebramos una asamblea de condóminos donde se aprobó por unanimidad:
 - a. Qué Capital I (CISM) fuera sustituido por Dinámica como el nuevo Administrador del Condominio Las Nubes; y
 - b. La liberación a CISM por cualquier tipo de responsabilidad pasada, presente o futura que pudiera presentarse por su encargo como Administrador.
- IV. **Rehabilitación Torre 5:** se concluyó al 100% conforme al Proyecto de BEST y alcances del Colegio de Ingenieros del Estado de Jalisco (CICEJ); adicionalmente se obtuvo el visto bueno de Protección Civil y Certificado de Habitabilidad para la Torre 5.
- V. **Fideicomiso Invox de Flujos-Rehabilitación/Ventas:** una vez cumplidas las Obligaciones Garantizadas, Capital I dejó de tener interés y ser parte en dicho Fideicomiso; igual menciono que Dinámica nos pagó el 100% de las rentas comprendidas a partir del 1 de marzo de 2023, lo que representó erogaciones por \$5.9 mdp.
- VI. **Convenio de Transacción Compleja:** cumplidas las Obligaciones Garantizadas, procedimos a solicitar el levantamiento de los embargos respecto los inmuebles de Dinámica y nos desistimos de la demanda/acción del juicio ejecutivo mercantil (pagaré); quedando a salvo los derechos de los Condóminos para que puedan reclamar directamente a Dinámica cualquier garantía de vicios/defectos de sus Unidades.
- VII. **Convenios con 38 Condóminos:** Capital I cumplió con todas las obligaciones que asumió, siendo estas (i) gestionar la obtención de los recursos necesarios para la Rehabilitación Torre 5; y (ii) cubrir a los Condóminos el apoyo para rentas.
- VIII. **Fe de Hechos de Entrega de Unidades:** ante la presencia de un notario público, se realizó la entrega de cada una de las 38 Unidades a entera satisfacción del DRO, el Perito de los Condóminos y los 38 Condóminos; igual los 38 Condóminos hicieron constar el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo de CISM, por lo que no se reservaron derecho y/o acción legal alguna en su contra; y Dinámica otorgó al Condominio Las Nubes una fianza de vicios ocultos y a cada Condómino una garantía por la Rehabilitación Torre 5 y su Unidad. Consecuentemente, una vez que concluimos con las 38 fe de hechos, la responsabilidad jurídica, económica y social quedó única y exclusivamente a cargo de Dinámica.
- IX. **Fideicomiso Empresarial F/2023:** estamos en proceso de formalizar los actos finales de cierre para poder proceder a su extinción.

Señalando que el resumen y permisos respectivos de la Rehabilitación Torre 5 se incluyen en el Anexo 2 del material de presentación que se adjuntan a la presente acta como Anexo II.

Acto seguido el Lic. Oscar Lara Guerra, en representación del Administrador, presentó (i) el contenido de la lámina 16 (dieciséis) del material de presentación que se adjunta a la presente acta como Anexo II, informando que previo a poder iniciar con la extinción del Fideicomiso F/3511 (CKD) es necesario concluir con los requisitos de (i) la conclusión de cobranza El Olivo; (ii) la comercialización de los activos remanentes; (iii) la recuperación de fianzas; (iv) la conclusión de juicios legales, incluyendo el relativo a

El Olivo donde Compradora de Proyectos, SAPI de CV y BBP Capital (en su calidad de Fiduciario) fueron terceros llamados a juicio; así como la conclusión de la Reclamación de Juan Carlos Braniff Hierro como Persona Cubierta; señalando que el resumen de estos juicios legales se incluye en el Anexo 3 del material de presentación que se adjuntan a la presente acta como Anexo II; y (ii) el contenido de la lámina 17 (diecisiete) del material de presentación que se adjunta a la presente acta como Anexo II, informando que recientemente KPMG nos hizo llegar el borrador de Informe independiente sobre el cumplimiento de la Institución con las Bases de Liquidación establecidas por el Comité Técnico y que al día de hoy KPMG está afinando los últimos detalles del Informe para su emisión y nos ha adelantado que, no se han identificado áreas de oportunidad durante el periodo de revisión (julio/2022 a noviembre/2024), señalando que una vez que recibamos el Informe lo estaremos circulando vía correo electrónico a todos los miembros del Comité Técnico y al Representante Común.

Posteriormente la Sra. Laura Nelly Almaguer Cantú en términos de la lámina 18 (dieciocho) del material de la presentación que se adjunta a esta acta como Anexo II, presentó (i) los estados de posición financiera del CKD al cierre de octubre 2024 comparativos con el 2023 y 2022 que se encuentra auditada, concluyendo un valor de los activos atribuibles a los Fideicomisarios de \$227 millones de pesos y que se encuentran identificados en el efectivo en las cuentas de reservas de gastos con \$35 millones de pesos y un valor razonable de las inversiones en las Empresas Promovidas de \$193 millones de pesos; agregando que adicionalmente tenemos una provisión de obligaciones que son gastos de mantenimiento del vehículo (ejemplo, honorarios del fiduciario, representante común, auditorías etc.) y que son parte de las provisiones que debemos ir generando; y señalando que los Estados Financieros dictaminados por Deloitte del ejercicio 2023-2022 se incluyen en el Anexo 4 del material de presentación que se adjuntan a la presente acta como Anexo II.

Acto seguido, la Presidente solicitó tener por presentado el balance general del Fideicomiso al cierre de octubre de 2024 y el Reporte Especial de Avances en donde se precisan las actividades pendientes del Fideicomiso y sus Empresas Promovidas correspondiente al año 2025 de conformidad con lo previamente expuesto.

Dicho lo anterior los Tenedores presentes de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso adoptaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

PRIMERA. *Se toma nota del Reporte Especial de Avances presentado por el Administrador en términos de la totalidad del desahogo y de las láminas 5 (cinco) a 18 (dieciocho) del material de presentación que se adjunta a la presente Acta como Anexo II, el cual incluye como (i) Anexo 1, los Valores de Referencia actualizados, el resumen de Ingresos Netos de los Activos Inmobiliario, el resumen de Histórico de los Avalúo, el comparativo de escenarios con información real al 31 de oct 2024 y forecast al 31 dic 2025; (ii) Anexo 2, el resumen y permisos respectivos de la Rehabilitación Torre 5; (iii) el resumen de los juicios legales relativos a El Olivo donde Compradora de Proyectos, SAPI de CV y BBP Capital (en su calidad de Fiduciario) fueron terceros llamados a juicio; así como el resumen y estatus de la Reclamación de Juan Carlos Braniff Hierro como Persona Cubierta; y (iv) Anexo 4, los Estados Financieros dictaminados por Deloitte del ejercicio 2023-2022.*

No habiendo otro asunto que tratar se procedió a desahogar el siguiente punto del Orden del Día.

II. Redacción, lectura y aprobación del acta de la Asamblea; así como la designación de delegados especiales para dar cumplimiento a las resoluciones tomadas por la Asamblea y, en su caso, que las formalicen; acuerdos al respecto.

En desahogo del Segundo punto del Orden del Día, la Presidente manifestó la conveniencia de redactar el Acta en momento posterior a efecto de poderla redactar con mayor detenimiento; y solicitó autorización para designar como delegados especiales para dar cumplimiento a la presente Asamblea a Oscar Lara Guerra, Laura Nelly Almaguer Cantú, Daniel García Urueta o cualquier otro representante legal del Representante Común para que realicen los actos y/o los trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, en su caso, acudir ante el fedatario de su elección para protocolizar la presente acta, presentar los avisos y notificaciones correspondientes así como realizar los trámites que se requieran ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades.

Dicho lo anterior los Tenedores de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso por unanimidad adoptaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

SEGUNDA. *Se aprueba redactar el Acta en momento posterior a efecto de poderla redactar con mayor detenimiento; y se autorizan como delegados especiales para dar cumplimiento a la presente Asamblea a Oscar Lara Guerra, Laura Nelly Almaguer Cantú, Daniel García Urueta o cualquier otro apoderado del Representante Común para que realicen los actos y/o los trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, en su caso, acudir ante el fedatario de su elección para protocolizar la presente acta, presentar los avisos y notificaciones correspondientes así como realizar los trámites que se requieran ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades.*

No habiendo más asuntos que tratar, siendo las 10:02 (diez horas dos minutos) de esta misma fecha, la Presidente dio por concluida la Asamblea, manifestando que el 81.08% (ochenta y un uno punto cero ocho) del monto total de los Certificados Bursátiles en circulación estuvo representado en todo momento, incluyendo aquel en que se ejerció el voto en las resoluciones tomadas en esta Asamblea de Tenedores.

PRESIDENTE



Mónica Jiménez Labora Sarabia

SECRETARIO



Eréndira Morales Villanueva

La presente hoja de firmas corresponde al Acta levantada en virtud de la Asamblea Anual de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios "CI3CK11", celebrada el 4 de diciembre de 2024.

Anexo I

Anexo II