

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No cuenta con aval ni garantía
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

3511

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024

Plazo y fecha de vencimiento

2,922 días, equivalentes a aproximadamente 8 años. **Fecha de vencimiento 4 de abril de 2019.** Dicha fecha contempla una prórroga a la fecha de vencimiento original, misma prórroga que fue aprobada por la Asamblea de Tenedores celebrada el 10 de abril de 2014, Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número F/3511 (el "**Fideicomiso**"), informa al público inversionista que, como consecuencia de la no aprobación de la prórroga a la fecha de vencimiento resuelto en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2019, lo cual fue informado al mercado en su oportunidad, el 4 de abril de 2019, esto es la fecha de vencimiento de los certificados fiduciarios de desarrollo (los "**Certificados Bursátiles**"), "no se llevará a cabo la amortización total de los mismos". Esta falta de pago no constituye un incumplimiento ni trae consecuencia alguna que afecte a los inversionistas. Los tenedores de los Certificados Bursátiles mantendrán todos sus derechos al amparo del título hasta el momento en que se lleve a cabo la amortización total y, por tanto, continuarán recibiendo las distribuciones que les correspondan conforme al título y el contrato de fideicomiso hasta que concluya el proceso de liquidación de los bienes y activos que conforman parte del patrimonio del Fideicomiso.

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

Denominación de la institución fiduciaria:

Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como Fiduciario Emisor.

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

Fideicomitente:

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

Fideicomisarios en primer lugar:

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

Fideicomisarios en segundo lugar:

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

Fideicomisarios en tercer lugar:

N/A

Otros Fideicomisarios:

N/A

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

Clave de cotización:

CI3CK

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

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por:

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

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

No existe obligación del pago de principal o intereses.

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

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

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

Subordinación de los títulos, en su caso:

N/A

Lugar y forma de pago:

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

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

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple

Depositario:

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

Régimen fiscal:

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.

En su caso, dictamen valuatorio:

Dictamen valuatorio

Originalmente la metodología de valuación se basaba en los criterios siguientes:

- (i) Los activos y pasivos del Fideicomiso se valuaban periódicamente a precios de mercado, con el propósito de reconocer en el estado de resultados las pérdidas y ganancias derivadas de los cambios en las condiciones del mercado inmobiliario. En la valuación se consideraba el principio de prudencia, es decir, se reconocían las pérdidas y, de acuerdo con las mejores prácticas de mercado, se consideraba una postura conservadora en el caso de ganancias.
- (ii) La valuación a mercado de los activos y pasivos financieros se realizaba con base en la información que los proveedores de precios publicaban.
- (iii) Los Activos Inmobiliarios que el Fideicomiso adquiría a cuenta de terceros, se valuaban periódicamente a precios de mercado, con base en la información que sobre los niveles de precios publicaban las empresas especializadas, y

(iv) Por su parte, la valuación de los Activos Inmobiliarios cuya negociación tenía adherida una opción de compra sobre los mismos en una fecha futura, dependía de la evolución de las estimaciones de los precios de mercado que las empresas especializadas publicaban:

- a. Si el precio de mercado era menor o igual a precio de compra acordado, los Activos Inmobiliarios se marcaban a mercado con los precios publicados por las empresas especializadas, y
- b. Si el precio de mercado era mayor al precio acordado, la tasa interna de rendimiento al vencimiento del proyecto se reconocía gradualmente en los resultados del fideicomiso.

La valuación de los Activos Inmobiliarios se mantuvo de forma trimestral o cuando existió alguna modificación al Patrimonio del Fideicomiso; a partir del ejercicio 2019, la inversión en entidades promovidas y los activos netos atribuibles a los fideicomisarios se valúan a su valor razonable.

El 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.

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.

CI3CK 11

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

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

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024.

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	N/A
Serie	11
Tipo	R1
Clave de pizarra	CI3CK
Monto total	1,530,000,000
Número de valores	15,300,000
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores
Plazo	8 años
Fecha de vencimiento	2019-04-04
En su caso, número de series en que se divide la emisión	N/A
En su caso, número de emisión correspondiente	N/A
Observaciones	

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Periodo que se presenta:

1° de enero al 31 de diciembre de 2024.

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS2] Información general.....	13
Glosario de términos y definiciones:.....	13
Resumen ejecutivo:.....	25
Factores de riesgo:.....	34
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	37
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	37
Destino de los fondos, en su caso:	37
Documentos de carácter público:.....	37
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	39
Patrimonio del fideicomiso:	39
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	39
Contratos y acuerdos:.....	44
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	59
Valuación:	59
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:.....	60
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	63
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	64
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	65
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	65
Actividad Principal:	65
Canales de distribución:	66
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	66
Principales clientes:.....	66
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	66

Recursos humanos:	67
Desempeño ambiental:	67
Información de mercado:	67
Estructura corporativa:	68
Descripción de los principales activos:	69
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	70
Acciones representativas del capital social:	70
Dividendos:	70
Reestructuraciones societarias, en su caso.:	71
Administradores y tenedores de los certificados:	71
Estatutos sociales y otros convenios:	73
Audidores externos de la fideicomitente:	74
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	74
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	76
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	76
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:	81
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	84
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	84
Resultados de la operación del fideicomiso:	84
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	85
Control Interno del fideicomiso:	85
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	87
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	87
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	88
Resultados de la operación de la fideicomitente:	88

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....88

Control interno de la fideicomitente:89

[432000-NBIS2] Anexos92

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Circular 1/2005” significa las “Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las Operaciones de Fideicomiso”, emitidas por el Banco de México el 17 de junio de 2005 y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, según las mismas sean adicionadas, complementadas o de cualquier otra forma modificadas de tiempo en tiempo.

“Circular Única de Emisoras” significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido y sean adicionadas, complementadas o de cualquier otra forma modificadas de tiempo en tiempo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Control” significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo uno o más de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una Persona moral; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una Persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una Persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma. Para efectos de este Contrato, el caso del Control de los Funcionarios Clave sobre el Administrador, se entenderá que existe Control por medio de la participación actual de Capital I Servicios, S.A. de C.V. en el capital social del Administrador.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Gastos de Mantenimiento” significa los gastos con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Cuenta del Fideicomisario B, en el porcentaje que corresponda a cada una conforme al presente Contrato, que se generen o sean necesarios para el mantenimiento de la Emisión, según sea determinado por el Administrador y notificado por escrito al Fiduciario, incluyendo, sin limitación el mantenimiento del registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, el listado de los Certificados en la BMV, el cumplimiento de disposiciones legales aplicables, los gastos relacionados con Asambleas de Tenedores, gastos incurridos en términos de las Cláusula 6.4, 6.5 y 6.6 del contrato de Fideicomiso, gastos por concepto de primas derivadas de la contratación de seguros de responsabilidad profesional para las Personas Cubiertas; en el entendido que el término “*Gastos de Mantenimiento*” no incluye los Gastos de Inversión.

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

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

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

“Inversiones” significa las inversiones (distintas a Inversiones Permitidas del Efectivo) que realice el Fiduciario en (i) Empresas Promovidas para que las mismas, directa o indirectamente, adquieran, desarrollen, construyan, terminen, comercialicen y/o vendan Activos Inmobiliarios, y/o (ii) Capital I SOFOM para que la misma realice inversiones en las Empresas Promovidas o, en su caso, les otorgue financiamiento, cuyo destino sea precisamente la adquisición y/o desarrollo, construcción, terminación, comercialización y/o venta de Activos Inmobiliarios. Lo anterior, con cargo a la Cuenta de Inversiones y a la Cuenta del Fideicomisario B, en el

porcentaje que corresponda a cada una conforme al presente Contrato y de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador; en el entendido de que las inversiones se podrán realizar mediante (i) la adquisición de acciones o partes sociales (o derechos similares) en Empresas Promovidas; y/o (ii) el otorgamiento de financiamiento de cualquier tipo, sujeto a cualquier restricción o limitación legal o regulatoria aplicable, a Capital I SOFOM o directamente a las Empresas Promovidas, a efecto de que estas últimas, directa o indirectamente, adquieran, desarrollen, construyan, terminen, comercialicen y/o vendan Activos Inmobiliarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Parte Relacionada” significa, respecto de cualquier Persona, según sea aplicable, las Personas: (i) que Controlen o tengan “influencia significativa” (según dicho término se define en la LMV) en una Persona moral que forme parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Afiliada de dicha Persona pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de dicha Persona o de las Personas integrantes del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Afiliada; (ii) las Personas que tengan “poder de mando” (según dicho término se define en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte de un “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Afiliada de dicha Persona; (iii) el cónyuge, la concubina o el concubinario y las Personas que tengan parentesco por

consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con Personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como los socios y copropietarios de las Personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (iv) las Personas morales que sean parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Afiliada de dicha Persona; y (v) las Personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan el Control o “influencia significativa” (según dicho término se define en la LMV).

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

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

“Periodo de Inversiones” significa el período de 4 (cuatro) años, contado a partir de la Fecha de Emisión; en el entendido que dicho periodo (i) podrá terminarse anticipadamente en caso de sustitución del Administrador o de utilizarse la totalidad del Monto Asignado a Inversiones, y (ii) podrá ampliarse con la aprobación del Comité Técnico (y) en caso de autorizarse una o más prórrogas a la Fecha de Vencimiento, o (z) se apruebe una reducción al Periodo de Desinversiones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Reserva para la Contraprestación del Administrador” Significa la reserva a ser constituida por el Fiduciario Emisor antes del término del Periodo de Inversiones, dentro de la Cuenta de Inversiones (en la sub-cuenta correspondiente) por la cantidad determinada por el Administrador y aprobada por el Comité de Inversiones, con el propósito de cubrir la Contraprestación del Administrador durante el Periodo de Desinversiones; en el entendido de que la cantidad con la que se habrá de crear y fondear inicialmente la Reserva para la

Contraprestación del Administrador se determinará con base en un presupuesto que elaborará el Administrador y autorizará el Comité de Inversiones; en el entendido además de que el referido presupuesto se podrá revisar en cualquier momento que lo solicite el Administrador y la Reserva para la Contraprestación del Administrador se ajustará en caso de ser necesario, previa autorización del Comité de Inversiones, de acuerdo con la Cláusula 15.5 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

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

“Saldos Remanentes” significa, según sea aplicable, de tiempo en tiempo, (i) el Saldo Neto de la Cuenta de Inversiones a la fecha de terminación del Periodo de Inversiones; y (ii) el saldo a la Fecha de Vencimiento de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y de la Reserva para Gastos de Mantenimiento y una vez que sea preparado el balance final de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula 26.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que los Saldos Remanentes no computarán como Distribuciones para efectos de lo establecido en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

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

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

Resumen ejecutivo:

Constitución del Fideicomiso

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

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

Una vez realizado lo anterior, el monto remanente constituye el Monto Asignado a Inversiones, que representa más del 95% (noventa y cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión. Este Monto Asignado a Inversiones fue depositado en la Cuenta de Inversiones. Es con cargo a la referida Cuenta de Inversiones que el Fideicomiso Emisor, con instrucciones del Administrador y las aprobaciones correspondientes del Comité de Inversiones, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según corresponda, procede a realizar las Inversiones y cubrir los Gastos de Inversión y la Contraprestación del Administrador.

CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. es una sociedad anónima promotora de inversión. La sociedad fue constituida por Capital I Servicios México, S.A.P.I. de C.V. y Arrendadora y Factor Banorte, S.A. de C.V. SOFOM Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (antes Ixe Soluciones, Grupo Financiero Banorte y/o Solida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V. SOFOM Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte). CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. participa en la estructura del Fideicomiso Emisor en dos formas:

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

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

Propuesta de Inversión

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

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

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

En principio se tenía contemplado que las Inversiones se llevaran a cabo durante el Periodo de Inversiones, el cual comprendía 3 años, plazo que se amplió por 1 (un) año adicional de conformidad con la Asamblea de Tenedores celebrada el 10 de abril de 2014, según se indica en la sección “2. Estructura de la Operación – g) Asambleas Generales de Tenedores”. Al término del Periodo de Inversiones se iniciaba el Periodo de Desinversiones, durante el cual el Administrador realizaría la venta de los Activos Inmobiliarios en forma paulatina, de tal forma que al concluir el referido Periodo de Desinversiones los Activos Inmobiliarios, patrimonio de las Empresas Promovidas se hubieran monetizado.

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

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

Fecha de Vencimiento

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

Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número F/3511 (el “Fideicomiso”), informó al público inversionista que, como consecuencia de la no aprobación de la prórroga a la fecha de vencimiento resuelto en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo

de 2019, lo cual fue informado al mercado en su oportunidad, el 4 de abril de 2019, esto es la fecha de vencimiento de los certificados fiduciarios de desarrollo (los “Certificados Bursátiles”), “no se llevó a cabo la amortización total de los mismos”. Esta falta de pago no constituye un incumplimiento ni trae consecuencia alguna que afecte a los inversionistas. Los tenedores de los Certificados Bursátiles mantendrán todos sus derechos al amparo del título hasta el momento en que se lleve a cabo la amortización total y, por tanto, continuarán recibiendo las distribuciones que les correspondan conforme al título y el contrato de fideicomiso hasta que concluya el Periodo de Liquidación de los Activos Inmobiliarios 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 periodo de 2 (dos) años contados a partir del 31 de octubre de 2019. En esta fecha el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó los Programas de Liquidación y dentro de este periodo se procuraría la venta y liquidación de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.

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

En cumplimiento a lo anterior, el 27 de abril de 2022 el Comité Técnico del F/3511 autorizó que el Periodo de Liquidación continúe siendo ejecutado por CI-3 Reserva, SAPI de CV (Administrador/Liquidador) hasta el 31 de diciembre de 2022.

Así mismo, el 6 de diciembre de 2022 en sesión de Comité Técnico se aprobó que el Administrador/Liquidador continuará en sus funciones hasta el 31 de diciembre de 2023; mientras que, el 29 de noviembre de 2023 en sesión de Comité Técnico se aprobó que el Administrador/Liquidador continuará en sus funciones hasta el 31 de diciembre de 2024.

Finalmente, el 3 de diciembre de 2024 en sesión de Comité Técnico se aprobó que el actual Administrador/Liquidador continúe en sus funciones hasta el 31 de diciembre de 2025 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.

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

Estructura de la Emisión

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



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

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

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

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

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

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

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

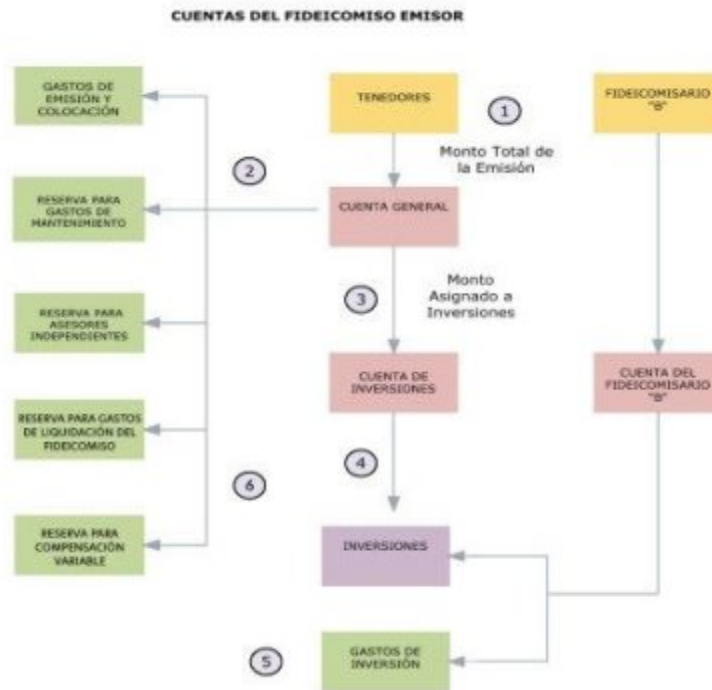
(6) Durante el Periodo de Desinversiones, las Empresas Promovidas recibirán los Flujos provenientes de la venta de los Activos Inmobiliarios. Estos recursos los transferirán vía pago de dividendos, amortización de capital, pago de créditos, u otros similares o equivalentes, al Fideicomiso Emisor o a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

su vez, los Flujos que ingresen a Capital I SOFOM por los conceptos anteriores serán transferidos vía dividendos, amortización de capital, pago de créditos, u otros similares o equivalentes, al Fideicomiso Emisor.

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

Cuentas del Fideicomiso

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



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

- 1) La Aportación Inicial del Fideicomitente y el Monto Total de la Emisión se depositan en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor.
- 2) Con cargo a la Cuenta General del Fideicomiso, se realiza el pago de los Gastos de Emisión y Colocación y se crean y fondean la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Asesores Independientes.
- 3) Una vez realizado lo indicado en los numerales anteriores, los recursos remanentes se transfieren a la Cuenta de Inversiones y dicha cantidad inicial constituye el Monto Asignado a Inversiones.
- 4) Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fideicomiso Emisor realiza el pago de las Inversiones, los Gastos de Inversión y la Contraprestación por Administración. Los recursos que efectivamente sean utilizados de la Cuenta de Inversiones constituyen el Monto Invertido.
- 5) Como parte del proceso para realizar Inversiones, el Administrador debe de identificar y analizar detalladamente oportunidades para adquirir Activos Inmobiliarios y, previa obtención de las autorizaciones necesarias, solicita al

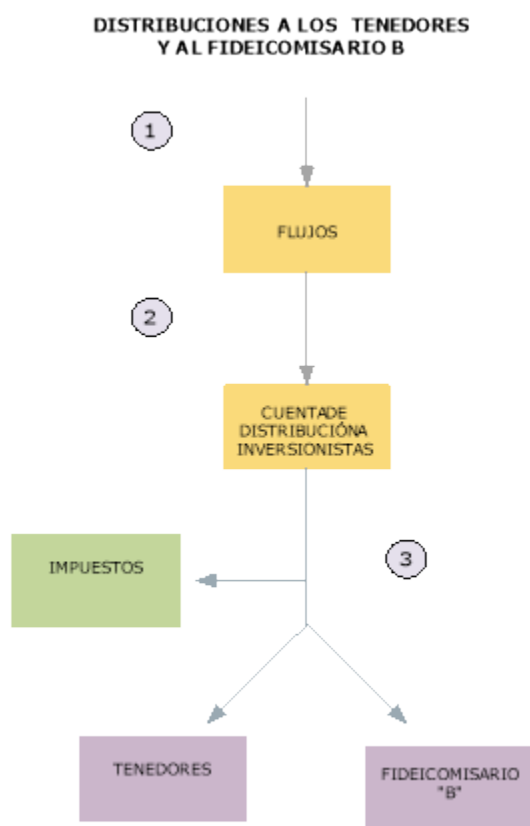
Fideicomiso Emisor que libere los recursos de la Cuenta de Inversiones que requiere para realizar las Inversiones y cubrir los Gastos de Inversión que correspondan. Una vez que la Inversión haya sido debidamente aprobada, el Fideicomiso Emisor debe de solicitar al Fideicomisario B realizar la Aportación del Fideicomisario B que corresponda, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El monto que resulta del Monto Invertido más las Aportaciones del Fideicomisario B constituye el Monto Invertido en Conjunto.

6) Como parte del proceso de Liquidación del Fideicomiso se crearon las siguientes Reservas con cargo a la Cuenta General:

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

Distribuciones de los Flujos

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



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

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

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

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

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

FIDEICOMISO F-3511						
FLUJO DE EFECTIVO						
CIFRAS EN MILES	TOTAL 2011-2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL 2011-2024
EMISION CKD	1,530,000					1,530,000
COINVERSION	124,976	14	155	64	48	125,257
TOTAL DISPONIBLE	1,654,976	14	155	64	48	1,655,257
INVERSIONES EN PROYECTOS	1,419,688					1,419,688
GASTOS						
Gastos de Colocacion	61,815					61,815
Gastos de Inversion	39,975	203	113	152	63	40,506
Contraprestacion del Administrador	222,952	12,528	12,528	14,063	14,957	277,027
Gastos de Liquidacion	3,410	2,558	4,263	2,859	4,023	17,113
Gastos de Mantenimiento	30,026	2,412	2,848	3,213	5,381	43,880
Compensacion Variable		1,288	4,448	41	0	5,777
Gastos de Asesoría Independiente	13,788	2,172	1,029	536	1,085	18,609
Total Gastos	371,967	21,160	25,229	20,864	25,508	464,727
TOTAL EGRESOS	1,791,655	21,160	25,229	20,864	25,508	1,884,415
REMANENTE DE EFECTIVO	(136,679)	(21,146)	(25,074)	(20,799)	(25,460)	(229,158)
RENDIMIENTO DE EFECTIVO NO DISPUESTO NETO	250,690	3,121	3,942	5,837	4,556	268,147
DEVOLUCIONES AL FISO	596,674	50,370	94,628	16,450	85,236	844,798
VENTA ACCIONES CIP				1,440		
DEVOLUCIONES A TENEDORES	(598,000)	(90,712)	(72,390)	0	(81,237)	(842,340)
SALDO EN BANCOS Y EQUIVALENTES	112,686	54,319	55,425	58,352	41,447	41,447

Al 31 de diciembre de 2024, se ha devuelto capital por \$842 millones de pesos, de los cuales \$777 millones de pesos corresponden a los Tenedores de los Certificados y \$65 millones de pesos al Fideicomitente B en su carácter de Coinversionista.

Políticas Generales de la Emisión

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

Protección a los Intereses de los Tenedores

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

Información Financiera Seleccionada

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

Monex Grupo Financiero

Estados de posición financiera en liquidación

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos)

Activos	2024	2023	2022
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	41,447	58,352	\$55,427
Total de activos circulantes	41,447	58,352	55,427
Cuentas por cobrar	1,709	8,263	11,824
Otras cuentas por cobrar		9	
Inversiones en entidades promovidas	172,642	220,141	227,659
Total de activos	215,798	286,765	\$294,910
Pasivo			
Cuenta por pagar a corto plazo	1,424	1,205	\$ 740
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	214,374	285,560	294,170
Total pasivo	215,798	286,765	\$294,910

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 2024, 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

	2024	2023	2022
Ingresos:			
Rendimientos en inversiones en valores	4,632	5,867	3,952
Intereses sobre créditos otorgados	<u>312</u>		
Total de ingresos	4,944	5,867	3,952
Resultado por valuación de inversiones a valor razonable no realizada	29,161	6,340	25,298
Resultado en venta de acciones		471	
Gastos de operación:			
Gastos de administración	(4,956)	(3,222)	(3,879)
Compensación variable			(4,490)
Contraprestación al administrador	(14,957)	(14,063)	(12,528)
Gastos de liquidación del Fideicomiso	(4,072)	(3,828)	(3,410)
Gastos de inversión	(63)	(152)	(113)
Otros	<u>(6)</u>	<u>(23)</u>	<u>(8)</u>
Total de gastos de operación	(24,054)	(21,288)	(24,428)
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	<u>10,051</u>	<u>(8,610)</u>	<u>4,822</u>

Factores de riesgo:

Situación de la Industria y Perspectivas.

A pesar del incremento en las tasas de interés, durante el 2024 el mercado de vivienda mostró signos de recuperación.

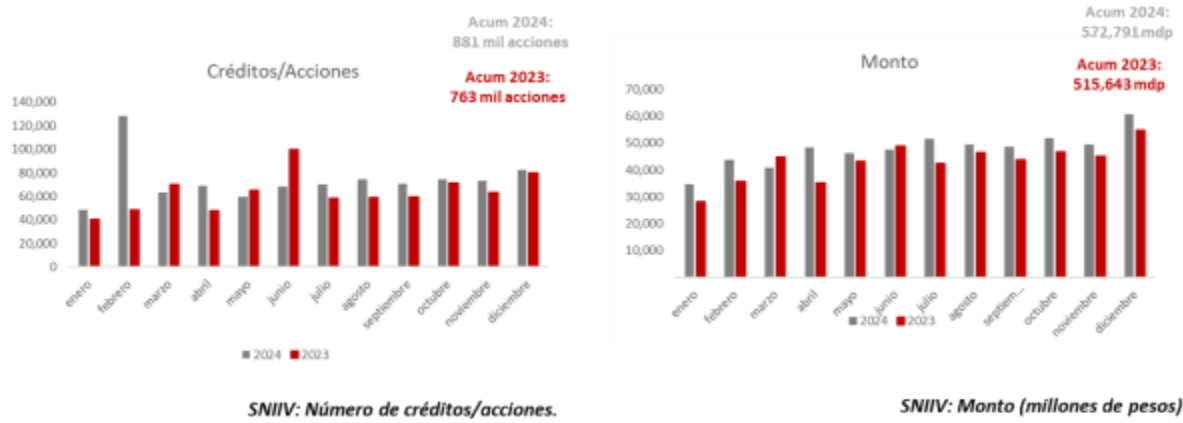
Para 2025, la inflación y el costo del financiamiento se perfilan como los principales desafíos para el desarrollo habitacional. Se espera un crecimiento moderado, con un enfoque creciente en vivienda social y sustentable.

En términos generales, el sector residencial mantuvo una tendencia positiva, aunque enfrentará retos significativos en accesibilidad y financiamiento para la población.

Financiamiento a la Vivienda

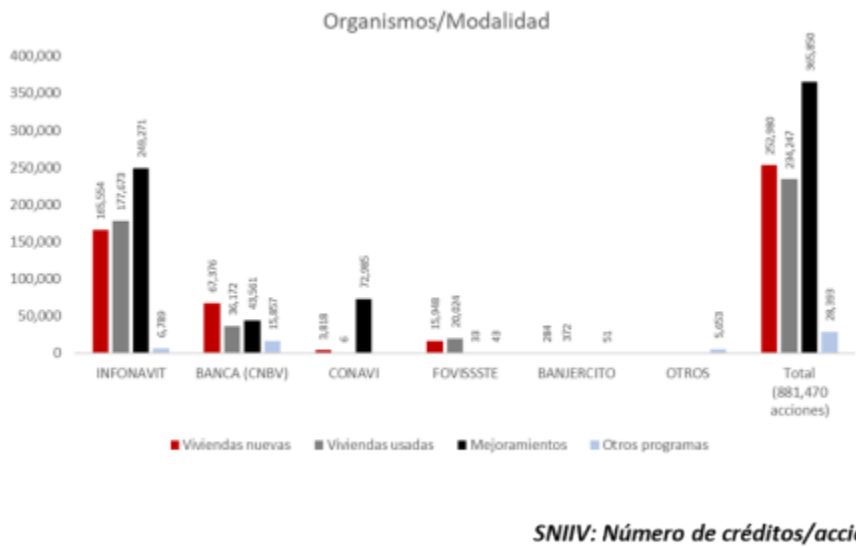
Al cierre de 2024, el SNIIV reportó un monto acumulado de créditos individuales de 881 mil, 16% mayor comparado al mismo periodo de 2023.

Misma tendencia, respecto a los montos acumulados de créditos otorgados en el 2024, 11% superior que en el 2023.



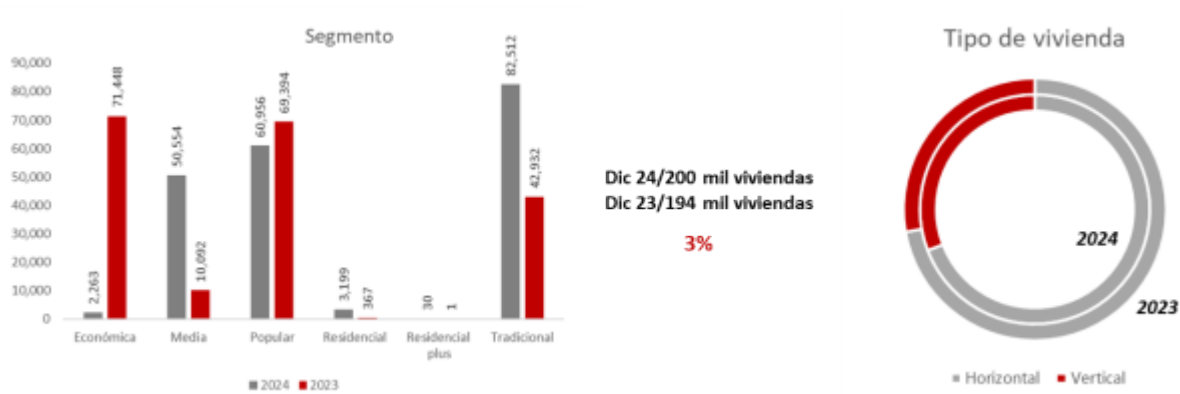
Organismos de Financiamiento

El INFONAVIT se mantiene a la cabeza en la lista de créditos otorgados con un 68% (599 mil), seguido por la BANCA con un 18% (163 mil), y FOVISSSTE con 4% (36 mil), el 10% restante fueron colocados por CONAVI y mercado abierto.



Inventario de Vivienda

En la RUV se reportaron registradas un total de 200 mil viviendas al cierre de 2024, 3% más que en 2023 (5 mil viviendas). El inventario se concentra en vivienda horizontal/popular.



Cifras del Empleo – IMSS

La última actualización del CUBO a diciembre 2024 muestra que el número de derechohabientes afiliados al IMSS a nivel nacional ha aumentado en un 1.82% respecto al año anterior.



Otros valores emitidos por el fideicomiso:

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

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

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

Destino de los fondos, en su caso:

No aplica porque no se han emitido otros valores.

Documentos de carácter público:

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

www.bmv.com.mx
www.cnbv.gob.mx

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

En los siguientes incisos se comenta su evolución y desempeño.

Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

El total acumulado de Inversiones desde la constitución del Fideicomiso Emisor (29 de marzo de 2011) hasta el 31 de diciembre de 2024 es de 1,655 millones de pesos, lo que representa el 103% del Monto Asignado a Inversiones (1,609 millones de pesos incluyendo la Aportación del Administrador).

Durante 2024 se distribuyeron recursos a los fideicomisarios por \$81 mdp alcanzando un acumulado de devoluciones por \$842.3 mdp: \$777.4 mdp a los Tenedores y \$64.9 mdp al Fideicomisario B. El monto remanente del Patrimonio del Fideicomiso, después de haber efectuado las Inversiones, los pagos de Gastos a cargo del mismo, y los reembolsos de Aportaciones e Intereses, se encuentra invertido en Inversiones Permitidas del Efectivo de acuerdo a la cláusula 17 del Contrato de Fideicomiso.

Desempeño de los activos

La siguiente tabla presenta un desglose de los ingresos del Fideicomiso en los ejercicios 2024, 2023 y 2022:

(miles de pesos)			
Concepto	2024	2023	2022
Rendimientos inversiones en valores	4,632	5,867	3,952
Intereses sobre créditos otorgados	312	-	-
TOTAL	4,944	5,867	3,952

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

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

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

La composición de los activos del fideicomiso al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 es como sigue:

Concepto	2024	%	2023	%	2022	%
	miles de pesos		miles de pesos		miles de pesos	
Efectivo y equivalentes de efectivo	41,447	19%	58,352	20%	55,427	19%
Total de activos circulantes	41,447	19%	58,352	20%	55,427	19%
Cuentas por cobrar	1,709	1%	8,263	3%	11,824	4%
Otras cuentas por cobrar	0	0%	9	0%	0	0%
Inversiones en entidades promovidas	172,642	80%	220,141	77%	227,659	77%
Total de activos	215,798	100%	286,765	100%	294,910	100%

Variación en saldo y en número de activos

Al cierre del 2024 se tienen las siguientes inversiones, que suman 173 millones de pesos a valor razonable, en distintos estados de México y a través de sus Empresas Promovidas: Compradora de Proyectos, SAPI de CV, “Compradora” y Capital I Reserva SA de CV SOFOM ENR “Sofom”.

Miles de pesos Activos (pasivos) financieros	31/12/2024
Bosques del Nevado	5,732
Alamedas	12,584
Flores de Santiago	17,657
Villas del Olivo	70,500
Ciudad Bicentenario	7,500
Bancos e Inversiones en Valores Neto	62,569
Provisiones diversas	(3,898)
Pasivo Santander	(2)
Total	172,642

La variación con respecto a las inversiones reportadas al 31 de diciembre del 2023, es un decremento de 47 millones de pesos, mismo que se detalla a continuación.

Miles de pesos Activos (pasivos) financieros	31/12/2024	31/12/2023	Aumento (Dism)	Nota
Bosques del Nevado	5,732	4,302	1,430	a)
Alamedas	12,584	18,522	(5,938)	b)
Flores de Santiago	17,657	17,657		d)
Villas del Olivo	70,500	129,779	(59,279)	e)
Ciudad Bicentenario	7,500	7,500		f)
Bancos e Inversiones en Valores Neto	62,569	62,694	(125)	g)
Provisiones diversas	(3,898)	(20,606)	16,708	h)
Pasivo Santander	(2)	(2)	()	i)
Total	172,642	220,141	(47,499)	

(a) **Bosques del Nevado:** Representa el saldo de la cuenta por cobrar a Desarrolladora Hacienda Las Huertas, SAPI de CV. El remanente de la venta de sus activos los mantiene en su tesorería para garantizar a las autoridades vicios ocultos en las obras municipalizadas del fraccionamiento; el importe representa el valor presente del saldo a una tasa de descuento del 10%.

(b)**Alamedas:** La inversión se compone de una reserva territorial para 823 viviendas y 5 lotes comerciales, el importe representa el valor catastral de los inmuebles más la inversión de las Empresas Promovidas en el vehículo de operación. Durante el ejercicio 2024, se comercializaron las casas muestra que dieron origen a una recuperación de capital de las empresas promovidas.

(c)**Las Nubes Terralta:** El 19 de febrero de 2021 en sesión del Comité Técnico del F/2023 se acordaron varias acciones para iniciar el proceso de extinción del mismo, con ese motivo, en marzo de 2021 “Compradora” adquirió la reserva territorial (Macrolotes) y 96 unidades correspondientes al inventario en proceso de la Torre 6; con aportaciones de “Sofom”, se liquidó un crédito puente con BBVA.

Para dichos efectos, se reservaron la totalidad de las aportaciones de Sofom al Fideicomiso 2023 al no existir más bienes que permitan su recuperación.

En abril de 2022 se concretó la comercialización a plazo de los Macrolotes a un tercero habiendo recuperado en tiempo y forma la cuenta por cobrar. Por otro lado, el 16 de diciembre de 2022 se formalizó la compraventa a plazo de la Torre 6 en 4 mdp, recuperado en su totalidad. Durante el 1T2024 se recuperó en su totalidad la cuenta por cobrar en relación al reembolso de apoyo de reubicación a condóminos conforme al Convenio de Transacción Compleja celebrada con el socio de F2023.

Vehículo de inversión en proceso de extinción.

(d)**Flores de Santiago:** En octubre de 2023 Sofom y Compradora 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 continuar con la comercialización y/o remate de sus activos, que, a pesar de contar con las factibilidades para el suministro de agua y drenaje, el proyecto no pudo concluirse por la falta de reconocimiento de estas por parte de las autoridades y la comunidad actual. A través de una compraventa de acciones y capitalización de pasivos la tenencia accionaria actual es de 86% “Compradora” y 14% “Sofom”.

(e)**Villas del Olivo:** El 3 de noviembre de 2021 se formalizó un contrato promesa de compraventa con Grupo Cooperativo del Prado por la propiedad del “El Olivo” en 15.5 mdd, recibiendo como depósito de seriedad 780m usd, habiendo elevado a escritura pública dicha transacción el 11 de enero de 2022. La operación se celebró a plazo con reserva de dominio por 46 meses, es decir, concluye el 31 de octubre de 2025.

Durante el 4T22, CPR entregó a Sofom en pago, parcialmente y a descuento, la cuenta por cobrar a cargo de Grupo Cooperativo del Prado, SA de CV, lo que representó una minusvalía temporal en el portafolio de activos al haber aplicado un descuento por riesgo crediticio en la cesión de los derechos de cobro.

Con motivo de una superficie sobrepuesta con el ejido vecino, se pactó la obligación de otorgar un descuento de 2.4 mdd; si, a más tardar, al vencimiento de los 24 meses posteriores a la firma de la escritura, es decir, 31 de enero de 2024, el ejido no reconociera como el legítimo propietario a CPR o a quien esta designara, lo cual no ocurrió. Por lo anterior, durante el 4T24, CPR otorgó el referido descuento por 2.4 mdd a Grupo Cooperativo del Prado, SA de CV y simultáneamente se obligó frente a Sofom por la cantidad de 1.1 mdd, debido a que parte de dicho descuento recayó en los documentos cedidos a descuento a Sofom en el 4T22.

Al 31 de diciembre de 2024 se ha recuperado el 71% de la transacción neta del descuento; el importe representa el valor presente, en su conjunto (cuentas por cobrar y derechos de cobro adquiridos), a una tasa de descuento del 14.5% para reconocer su valor razonable.

(f)**Ciudad Bicentenario:** El valor corresponde al estimado de recuperación en un proceso de remate derivado del factor inseguridad en la zona. El predio se encuentra ubicado en el municipio de Villagrán, Guanajuato en

donde la demanda es escasa. El 25 de marzo de 2025 se firmó la oferta de compra venta a plazo del activo inmobiliario Cd. Bicentenario ubicado en Villagrán, Guanajuato por 5 mdp.

(g)**Bancos e Inversiones en Valores Neto:** Se integra básicamente por el saldo neto de bancos e inversiones menos otras cuentas por pagar de las empresas promovidas.

(h)**Provisiones diversas:** de gastos relacionados las comisiones de venta por devengar de los activos comercializados a plazo, gastos administrativos y legales.

(i)**Pasivo Santander:** Línea de crédito para una eventualidad de capital de trabajo, contratada por Capital I Reserva Sofom, amortizable con los flujos provenientes de la recuperación de las cuentas por cobrar y/o el flujo proveniente de la comercialización de los activos inmobiliarios remanentes. El 26 de marzo de 2025, se optó por no renovar el contrato de crédito revolvente con Banco Santander, S.A., IBM, Grupo Financiero Santander México.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Al 31 de diciembre de 2024, los Activos Inmobiliarios están al corriente en sus obligaciones.

Garantías sobre los activos

Con fecha de 26 de marzo de 2025, Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR (Empresa Promovida) canceló el contrato de línea de crédito revolvente por 20 mdp con Banco Santander, S.A., IBM, Grupo Financiero Santander México, en la que el Fideicomiso mantuvo la inversión liquida en garantía con un aforo mínimo de 1.05x, misma que fue liberada.

Cargas y limitaciones

Los activos, bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, no se encuentran sujetos a gravamen, limitación o carga alguna.

Desempeño de los valores emitidos

Los activos, bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, no se encuentran sujetos a gravamen, limitación o carga alguna.

Contratos y acuerdos:

Son partes del Contrato de Fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente:	Capital I SOFOM
Fideicomisarios A:	Los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, representados para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común.
Fideicomisario B:	CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V.
Fiduciario Emisor:	Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (<i>antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria</i>).
Representante Común:	CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple.

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por:

- a) La Aportación Inicial a cargo del Fideicomitente.

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

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

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

El Administrador deberá identificar, investigar, analizar, determinar, seleccionar y estructurar las Inversiones y Desinversiones potenciales, y tomar cualesquier otras acciones necesarias para concretar las oportunidades de inversión que considere convenientes, en el entendido que cada una de las Inversiones deberán cumplir con los requisitos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Una vez realizadas las Inversiones, el Administrador deberá administrar y supervisar la gestión de las Empresas Promovidas, las Inversiones realizadas y los Activos Inmobiliarios que hayan sido adquiridos. Durante el Periodo de Desinversión, el Administrador procederá a realizar las Desinversiones respectivas, en su caso mediante la suscripción de los Contratos de Desinversión, en nombre y por cuenta del Fideicomiso, y la realización de todos los actos y gestiones necesarios para llevar a cabo las Desinversiones.

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

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

Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación:

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

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

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

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

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

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

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

- a) El Administrador tendrá el derecho a designar a 2 (dos) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes.

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

El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:

- a) Fijar y, a propuesta del Administrador, modificar las políticas y lineamientos conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso;
- b) Aprobar la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos detentados directa o indirectamente por el Fideicomiso a través de las entidades que éste controle, con valor igual o superior al 5% del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- c) Instruir al Fiduciario a efecto de que otorgue al Administrador un Poder en términos de la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso;
- d) Aprobar, a propuesta del Administrador, en términos de la Cláusula 9.6 del Contrato de Fideicomiso, la cesión de las obligaciones del Administrador a una Afiliada del Administrador;
- e) Aprobar, a propuesta del Administrador, y, en su caso, determinar los términos para la adquisición, desarrollo, construcción, terminación, comercialización y/o venta de Activos Inmobiliarios con la participación y/o asociación de cualesquier co-inversionistas;
- f) Dispensar, a propuesta del Administrador, para una Inversión en particular, las políticas y lineamientos conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso;
- g) Aprobar la enajenación de Activos Inmobiliarios que se pretenda realizar por un valor por el que el Fideicomiso, a través de la Empresa Promovida que corresponda, obtenga un retorno menor al que se tenía esperado al momento de su adquisición;
- h) Sujeto a lo establecido en la Cláusula Vigésima del Contrato de Fideicomiso, analizar posibles conflictos de interés entre el Administrador (y sus Afiliadas) y el Fideicomiso y las Empresas Promovidas (incluyendo Operaciones entre Partes Relacionadas) y emitir autorización u opinión contraria al respecto;

- i) Aprobar los Gastos de Asesoría Independiente;
- j) Aprobar la ampliación del Periodo de Inversiones, (i) en caso de que la Asamblea de Tenedores haya aprobado una prórroga a la Fecha de Vencimiento, en el entendido que si la misma Asamblea de Tenedores aprueba igualmente la ampliación del Periodo de Inversiones, no se requerirá la aprobación del Comité Técnico, o (ii) en caso de que el mismo Comité Técnico haya aprobado una reducción al Periodo de Desinversiones;
- k) Aprobar la ampliación o reducción al Periodo de Desinversiones;
- l) Aprobar los gastos del Administrador que se sometan a pago del Fideicomiso; sin incluir la Contraprestación del Administrador, la cual se pagará en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- m) Verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador y de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores;
- n) Nombrar y remover al Auditor Externo y al Valuador Independiente;
- o) Reconocer las indemnizaciones que deban darse en términos de la Cláusula 20.3 del Contrato de Fideicomiso, sin que puedan negarse las mismas sin causa justificada;
- p) Reconocer la existencia de Evento Adverso Significativo;
- q) Reconocer que se ha corregido una Conducta de Destitución con Causa en términos de la Cláusula 9.7 del Contrato de Fideicomiso;
- r) Autorizar que una Inversión sea declarada (total o parcialmente) como pérdida;
- s) Aprobar que, a propuesta del Administrador, se modifique la Contraprestación del Administrador durante el Periodo de Desinversiones en términos de lo establecido en la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso;
- t) Nombrar a aquellas personas que, a propuesta del Administrador, deban de reemplazar a cualesquiera de los Funcionarios Clave (ya sean los inicialmente designados o cualquiera que de tiempo en tiempo los substituyan), que se separen de su cargo, como consecuencia de, entre otras, renuncia, muerte o incapacidad total o temporal (en cualquier caso, por un plazo mayor a 12 meses) (un **Evento de Sustitución**). Cada vez que un Funcionario Clave se separe de su cargo, el Administrador contará con un plazo de 60 (sesenta) Días Hábiles contados a partir del día inmediato siguiente al que se actualice un Evento de Sustitución para proponer al Comité Técnico un sustituto. Los miembros del Comité Técnico tendrán un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles, contados a partir a partir de que el Administrador someta su propuesta al Comité Técnico, para rechazar o aceptar la propuesta, en el entendido que, de no emitir resolución alguna en dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada. En el caso de que se rechace una propuesta, el Administrador propondrá dentro de un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles a un sustituto en 2 (dos) ocasiones adicionales y, respecto a cada una de dichas propuestas, los miembros del Comité Técnico contarán con un periodo de 20 (veinte) Días Hábiles para rechazar o aceptar cada una de las propuestas, entendiéndose irrevocablemente aceptada en el caso de que no se llegue a una determinación dentro del plazo antes mencionado. Únicamente agotado el proceso previsto anteriormente sin que se haya aprobado un sustituto de un Funcionario Clave, se podrá interpretar que un Funcionario Clave ha sido definitivamente separado de su cargo para efecto de la presente Cláusula sin responsabilidad alguna para el Administrador;

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

Miembros del Comité Técnico

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

Bases de Liquidación del CKD Capitaland**Fecha de Actualización de las Bases de Liquidación: 3 de diciembre de 2024**

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número F/3511 (antes el fideicomiso irrevocable número F/302490) de fecha 29 de marzo de 2011 (tal y como el mismo ha sido modificado, mediante convenios modificatorios de fecha 12 de agosto de 2013, 23 de mayo de 2014 y 31 de enero de 2017, respectivamente, el “Fideicomiso” o el “Contrato de Fideicomiso”, según el contexto lo requiera), celebrado entre Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., como fideicomitente, CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente, el “Administrador” o “CI-3”), como administrador y fideicomisario en segundo lugar, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (el “Fiduciario”), en su carácter de fiduciario (en sustitución de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria), con la comparecencia de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (antes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), como representante común (el “Representante Común”) de los tenedores de los certificados bursátiles de desarrollo previamente identificados (los “Certificados Bursátiles”).

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

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente documento que no se encuentren definidos de otra manera, tendrán el significado que se atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, todos los términos definidos en las presentes bases y el Contrato de Fideicomiso en forma singular serán igualmente aplicables al plural de los términos definidos y el género masculino, femenino o neutro incluirá todos los géneros.

I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

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

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

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

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

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

II. FIGURA DE LIQUIDADOR

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

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

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

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

III. REGLAS DE LIQUIDACIÓN

- (i) El Liquidador deberá apegarse a los procesos y obligaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, las Disposiciones de Emisoras, en las presentes Bases de Liquidación y demás regulación aplicable.
- (ii) Se entenderá por “Periodo de Liquidación” a cargo de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. como Liquidador, el periodo que comprende entre el 31 de octubre de 2019 y hasta el 31 de diciembre de 2025[1] y dentro del cual (salvo por el inmueble identificado como “El Olivo”, que se rige por el plazo y reglas previamente autorizadas por el Comité Técnico del Fideicomiso), se procurará completar la venta y liquidación de los Activos Inmobiliarios (directamente o a través de la venta y/o transmisión de las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o cualquier otro tipo de derecho similar u análogo de la Empresa Promovida propietaria de dicho Activo Inmobiliario) pendientes por comercializar y del Patrimonio del Fideicomiso; en

el entendido de que durante dicho Periodo de Liquidación (a) la estructura de capital humano del Liquidador, Contraprestación del Administrador y Gastos de Liquidación del Fideicomiso se mantendrán en las condiciones y por los importes actuales.

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

- a. A más tardar durante el mes de julio de 2022:
 - i. Un reporte especial de avances (el "Reporte Especial de Avances") que deberá incluir los avances de la liquidación;
 - ii. Propuestas de trabajo de al menos 2 (dos) firmas reconocidas de auditoría para que una de ellas sea designada por el Comité Técnico como Asesor Independiente para que revise la actuación del Liquidador durante su encargo en el Periodo de Liquidación. Lo anterior a efecto de validar el cumplimiento de los actos siguientes:
 1. Material, actas de resoluciones de Comité Técnico y Asamblea de Tenedores.
 2. Informes periódicos a Comité Ejecutivo e Inversionistas.
 3. Documentación soporte de todos los Activos Inmobiliarios (directamente o a través de la venta y/o transmisión de las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o cualquier otro tipo de derecho similar u análogo de la Empresa Promovida propietaria de dicho Activo Inmobiliario) incluyendo su autorización de venta y en su caso, las escrituras de compraventa de las transacciones realizadas.
 4. Cualquier documentación soporte que acredite el cumplimiento del Liquidador a sus obligaciones de conformidad con las Bases de Liquidación.
- b. A más tardar durante el mes de diciembre de 2025:
 - i. Un balance general del Fideicomiso al cierre de octubre de 2025 (o, en caso posible de noviembre 2025 según corresponda).
 - ii. Un Reporte Especial de Avances actualizado con el fin de que el Comité Técnico pueda evaluar la situación del Fideicomiso; y, en su caso autorice cualquier propuesta de (i) transición ordenada a favor de un Administrador/Liquidador sustituto y/o reducción de estructura necesaria para continuar con el proceso de cobranza, reporte, atención de clientes, proveedores, procesos judiciales y/o asuntos pendientes del Fideicomiso y de las Empresas Promovidas; (ii) el plazo remanente del Periodo de Liquidación para procurar la extinción del Fideicomiso; (iii) Contraprestación del Administrador/Liquidador, así como de los gastos indispensables y necesarios para cubrir al personal y/o prestadores de servicios que sean requeridos por parte del Liquidador y/o de las Empresas Promovidas (en el entendido que, en todo caso se deberá proveer de los recursos necesarios al Liquidador, a efecto de que éste pueda cubrir sus gastos operativos y realizar sus funciones de forma eficiente, en cumplimiento con los fines del Fideicomiso y estas Bases de Liquidación); y, en su caso (iv) los descuentos adicionales de oferta y/o venta de activos restantes que considere necesarios para concluir con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso y la consecuente extinción del Fideicomiso;
 - iii. El Liquidador elaborará un estimado de los recursos que considere serán necesarios para cubrir los costos y gastos indispensables para la extinción total del Fideicomiso, incluyendo los Gastos de Mantenimiento, Gastos de Asesoría Independiente y Gastos de Inversión, para su discusión y, en su caso, aprobación por parte del Comité Técnico.

(iv) Durante el Periodo de Liquidación, el Liquidador procurará acelerar la liquidación de los Activos Inmobiliarios (directamente o a través de la venta y/o transmisión de las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o cualquier otro tipo de derecho similar u análogo de la Empresa Promovida propietaria de dicho Activo

Inmobiliario) previamente aprobados por el Comité Técnico, con el objetivo inicial de maximizar el rendimiento en la venta de los Activos Inmobiliarios (y posteriormente el procurar la liquidación de los Activos) en el menor tiempo posible y considerando las características comerciales de las operaciones, las sanas prácticas y usos mercantiles imperantes, las plazas en que se encuentran los bienes (muebles e inmuebles) a enajenar y/o aportar, así como las condiciones tanto generales como particulares en que la operación se realice; procurando que el pago correspondiente a cada enajenación sea en efectivo (recursos líquidos que deberán recibirse vía transferencia de fondos).

- (v) Exclusivamente para el inmueble identificado como Torre 5 de Las Nubes Terralta, el Comité Técnico podrá autorizar la obtención de financiamiento bancario que permita salvaguardar el patrimonio y seguridad de los 38 condóminos de la Torre 5.

En el entendido que (a) el Comité Técnico, podrá autorizar la obtención de cualquier otro financiamiento bancario que considere necesario; y (b) cualquier financiamiento interno "intercompañías" no requerirá de autorización del Comité Técnico.

- (vi) El Comité Técnico se reunirá cada que sea necesario con la finalidad de revisar el Reporte Especial de Avances que al efecto presente el Liquidador, así como discutir y en su caso aprobar, entre otros asuntos, la venta de los Activos Inmobiliarios (directamente o a través de la venta y/o transmisión de las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o cualquier otro tipo de derecho similar u análogo de la Empresa Promovida propietaria de dicho Activo Inmobiliario) remanentes; *en el entendido*, que en cualquier momento durante el Periodo de Liquidación, el Liquidador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico, podrán solicitar al Secretario del Comité Técnico convoque a una sesión extraordinaria del Comité Técnico, con al menos 7 (siete) días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda realizar la sesión.

- (vii) El Liquidador deberá presentar el **Reporte Especial de Avances** al Comité Técnico con copia a los Tenedores, a través del Representante Común; mismo **Reporte Especial de Avances** que deberá incluir un reporte de las operaciones realizadas y las operaciones en curso, detallando cualquier oferta de compra que hubiera recibido, así como cualesquier información que sea relevante para los intereses de dicho Comité Técnico.

- (viii) El Liquidador deberá (1) dar por terminados todos y cada uno de los contratos celebrados con terceros que no sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y únicamente se mantendrán aquellos que sean indispensables para el desarrollo del Periodo de Liquidación, procurando en todo momento que, dicha terminación no genere un incumplimiento al amparo de los mismos; (2) cancelar todas las Cuentas y Reservas que ya no sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso, salvo que sean necesarias para el desarrollo del Periodo de Liquidación, debiendo al efecto llevar a cabo las distribuciones correspondientes, de conformidad con lo previsto en las Cláusulas 16.2 y 16.3 del Contrato de Fideicomiso; y (3) fusionar, disolver y/o liquidar, (o realizar cualesquier otros actos corporativos que resulten convenientes) las Empresas Promovidas que no sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y únicamente se mantendrán aquellas que sean indispensables para el desarrollo del Periodo de Liquidación.

- (ix) Una vez concluida la Liquidación de los Activos Inmobiliarios, el Liquidador deberá llevar a cabo todos los actos y gestiones necesarias para la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso restante y la extinción total del Fideicomiso.

- (x) Durante el Periodo de Liquidación, el Liquidador deberá instruir al fiduciario del Fideicomiso la constitución y fondeo de la reserva de gastos de liquidación del Fideicomiso, con el fin de pagar o reembolsar al Liquidador en general cualquier tipo de gastos asociados con la administración y/o su operación ("**Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso**"); *en el entendido* que (a) los recursos que utilice el Liquidador de manera mensual no podrán exceder de la cantidad de \$100,000.00 (Cien Mil Pesos 00/100 M.N.), más IVA; (b) cualquier erogación con cargo a la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso deberá contar con previa aprobación del Comité Ejecutivo (según dicho término se define más adelante en la Sección IV); y (c) a la fecha

de esta actualización, dicha Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso corresponde a \$16,830,069.00 (Dieciséis Millones Ochocientos Treinta Mil Sesenta y Nueve Pesos 00/100 M.N.) más IVA^(a).

- (xi) El Liquidador podrá contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o, en su caso, mantener el contrato que se encuentre vigente para los servicios de contadores, intermediarios, valuadores u otros asesores que considere necesarios para efectos de llevar a cabo el proceso de liquidación y la extinción total del Fideicomiso.
- (xii) Con el fin de llevar a cabo un proceso de liquidación ordenado y transparente, el Comité Técnico aprobó la contratación de un Valuador Inmobiliario (según dicho término se definen más adelante en la Sección V), como asesor, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décimo Cuarta del Contrato de Fideicomiso, quien deberá actuar respecto del Periodo de Liquidación conforme a las presentes Bases de Liquidación y el contrato de prestación de servicios celebrado para tal efecto. El Valuador Inmobiliario tendrá prohibido recibir cualquier tipo de remuneración o contraprestación proveniente de las personas que adquieran cualquier Activo Inmobiliario u otros bienes que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, o por parte de personas relacionadas a tales adquirentes. Dicha prohibición deberá hacerse constar en el contrato de prestación de servicios que para tales efectos se celebre.
- (xiii) La contraprestación que reciba el Liquidador por los servicios que desarrolle en dicho cargo y demás actividades a su cargo y en cualquier carácter bajo el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración, será la cantidad que se establece en el **Anexo A**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado.
- (xiv) El Comité Técnico será el órgano facultado para autorizar cualquier enajenación de los Activos Inmobiliarios (directamente o a través de la venta y/o transmisión de las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o cualquier otro tipo de derecho similar u análogo de la Empresa Promovida propietaria de dicho Activo Inmobiliario).
- (xv) El Comité de Inversiones deja de estar en funciones y la aprobación de la enajenación de activos, bienes o derechos que directa o indirectamente tenga el Fideicomiso a través de las entidades que éste controle, deberán tratarse conforme a estas Bases de Liquidación.
- (xvi) Para llevar a cabo la liquidación del Fideicomiso y realizar las distribuciones correspondientes a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, se atenderán las reglas y el orden de prelación para la aplicación de flujos y recursos establecida en la Cláusula Décimo Sexta del Contrato de Fideicomiso.
- (xvii) Durante el Periodo de Liquidación, las partes del Contrato de Fideicomiso deberán seguir atendiendo sus obligaciones al amparo del mismo, considerando sin limitar, el cumplimiento con las obligaciones de revelación a las que se encuentra sujeto el Fideicomiso, conforme a las Disposiciones de Emisoras y las reglas que se establecen en el Contrato de Fideicomiso.
- (xviii) Para el cumplimiento de las obligaciones de revelación y cualquier tipo de comunicación previstas en el Contrato de Fideicomiso, a cargo del Fiduciario y del Representante Común, según corresponda, se deberán llevar a cabo, según sea el caso, mediante notificación por escrito a Indeval y a la BMV a través de Emisnet, y a la CNBV a través de STIV-2, atendiendo a las fechas y plazos previstos en el Contrato de Fideicomiso y en las Disposiciones de Emisoras; en el entendido que (i) para los envíos en el portal de STIV, el Fiduciario continuará utilizando las mismas credenciales y cuenta que al efecto ha empleado durante la vigencia del Fideicomiso; y (ii) para los envíos en el portal de Emisnet que se deban llevar a cargo del Fiduciario, se harán mediante el prefijo que la BMV habilite en la cuenta que mantiene el Representante Común, teniendo el Fiduciario que enviar al Representante Común, con la anticipación que estime necesaria y de forma oportuna, la información que deberá ser publicada, para que el Representante Común realice dicha publicación; y (iii) para los envíos en el portal de Emisnet que deba realizar el Representante Común, en cumplimiento con sus

obligaciones en dicho carácter, continuará utilizando las mismas credenciales y cuenta que al efecto ha empleado durante la vigencia del Fideicomiso para enviar comunicaciones a Indeval y a la BMV.

(xix) Queda entendido que las reglas aplicables de Destitución Con Causa y Destitución Sin Causa del Administrador previstas en las Cláusulas 9.7, 9.8, 9.9, 9.10 y 10.3 del Contrato de Fideicomiso, prevalecerán para todos los efectos legales durante el Periodo de Liquidación y hasta la extinción total del Fideicomiso.

(xx) Las Distribuciones que se lleven a cabo durante el Periodo de Liquidación serán distribuidos de conformidad con lo que se establece en las Cláusulas 16.3 y 16.5 del Contrato de Fideicomiso, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada mes de calendario en que, al último Día Hábil de dicho mes, el Efectivo Distribuible más los Saldos Remanentes sean iguales o mayores a \$5,000,000.00 (Cinco Millones de Pesos 00/100 M.N.). Para todos los efectos legales, se autoriza al Liquidador, previa aprobación del Comité Técnico, para que instruya al Fiduciario llevar a cabo las Distribuciones de acuerdo al monto previsto en la presente numeral, independientemente del monto establecido para dichos efectos en la Cláusula 16.2.

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.

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

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

IV. COMITÉ EJECUTIVO

IV.1. Creación y Composición del Comité Ejecutivo

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

El Comité Ejecutivo estará integrado por un mínimo de 3 (tres) integrantes, quienes no recibirán compensación alguna por su cargo, mismos que serán los señores Arturo Monroy Ballesteros, Juan Carlos Braniff Hierro y Gonzalo Luis Portilla Forcén.

IV.2. El Comité Ejecutivo tendrá la función de supervisión de los negocios relacionados con la liquidación de los Activos Inmobiliarios (directamente o a través de la venta y/o transmisión de las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o cualquier otro tipo de derecho similar u análogo de la Empresa Promovida propietaria de dicho Activo Inmobiliario), incluyendo además, la aprobación de forma mensual de los gastos relativos a la Liquidación que solicite el Liquidador, con cargo a la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso.

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

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

V. VALUADOR INMOBILIARIO

Se ha contratado como "Valuador Inmobiliario" a la sociedad mercantil denominada Corporación Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., la cual conforme sea requerido, deberá emitir una opinión sobre el valor de cada uno de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso (la "**Opinión de Valor**").

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

VI. DISPOSICIONES FINALES

- VI.1. El Liquidador reconoce y acepta que revelará cualquier conflicto de interés y que aquellos miembros del Comité Técnico designados por el Liquidador se abstendrán de votar en cualquier operación en la que el Liquidador pueda tener un conflicto de interés, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Vigésima y demás disposiciones al respecto en el Contrato de Fideicomiso. El Liquidador y sus accionistas (presentes y futuros) tendrá prohibido participar (directa o indirectamente) en la adquisición de cualquiera de los Activos Inmobiliarios; en el entendido que, dicha prohibición se mantendrá vigente y aplicará a aquellos accionistas que dejen de serlo, hasta en tanto se concluya la liquidación del Fideicomiso.
- VI.2. Las disposiciones previstas en las presentes Bases de Liquidación y sus Anexos, que forman parte integral de las mismas, deberán de interpretarse de manera conjunta con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. Salvo por lo expresamente establecido en estas Bases de Liquidación, prevalecerán las disposiciones del Contrato de Fideicomiso.
- VI.3. Para la interpretación y cualquier controversia derivada de estas Bases de Liquidación, el Liquidador y las partes del Fideicomiso se someten a lo dispuesto en la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso.
- VI.4. Cualquier modificación a estas Bases de Liquidación deberá ser autorizada por el Comité Técnico, y en caso de que dicha modificación afecte los derechos del Administrador conforme al Fideicomiso, al Contrato de Administración y/o estas Bases de Liquidación, se requerirá adicionalmente el consentimiento del Administrador; en el entendido que, una vez que sean aprobadas las modificaciones en los términos anteriores, el Liquidador estará obligado en llevar a cabo todos los actos y gestiones necesarias incluyendo sin limitar, celebrar el modificatorio de las bases que formalicen los acuerdos adoptados.

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN

Concomitantemente con la celebración del Contrato de Fideicomiso, CI-3 RESERVA, S.A.P.I. DE C.V., y el Fiduciario celebran el Contrato de Administración, en términos del cual CI-3 RESERVA, S.A.P.I. DE C.V., es designado y acepta fungir como Administrador y se obliga en términos de lo establecido en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

Facultades del Administrador y Otorgamiento de Poderes

El Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador, las cuales deberán ser de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el presente Contrato. El Fiduciario deberá seguir

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

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

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

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

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

- Durante el Periodo de Inversiones, el Administrador deberá identificar, investigar, analizar, determinar, seleccionar y estructurar las Inversiones y Desinversiones potenciales, así como tomar cualesquier otras acciones necesarias (sujeto a los procedimientos y autorizaciones establecidos en el Fideicomiso y el presente Contrato) que se requieran para concretar las oportunidades de Inversión o Desinversión que considere convenientes, en el entendido que cada una de las Inversiones deberán cumplir con los lineamientos de inversión previstos en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso;
- Una vez realizadas las Inversiones, el Administrador deberá supervisar la gestión de las Empresas Promovidas y administrar las Inversiones.
- Durante el Periodo de Desinversión, el Administrador procederá a realizar las Desinversiones respectivas, mediante la suscripción de los Contratos de Desinversión, en nombre y por cuenta del Fideicomiso, y la realización de todos los actos y gestiones necesarios para llevar a cabo las Desinversiones. Además, en términos de 10 establecido en la Cláusula 8.4 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá también realizar Inversiones Comprometidas; El Administrador podrá sub contratar los servicios a su cargo a que se refiere la presente Cláusula con cualquier Persona, excepto por aquellos servicios que resulten clave para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en cuyo caso se requerirá de la aprobación por mayoría del Comité Técnico. En todos los casos, será a cargo del Administrador el pago de las cantidades que correspondan a dichos terceros, y el Administrador será responsable ante el Fiduciario por la actuación de los terceros con los que haya subcontratado, como si él mismo hubiere realizado los actos de que se trate.
- Conforme a las Bases de Liquidación el Liquidador deberá cumplir con lo establecido en el inciso III Reglas de Liquidación.

Otras Obligaciones

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

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

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

Vigencia de las Obligaciones del Administrador

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

Destitución del Administrador con Causa

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

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

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

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

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

[1]

El Periodo de Liquidación (i) originalmente contemplaba 2 (dos) años contados a partir de la fecha en que el Comité Técnico del Fideicomiso aprobara la totalidad de los Programas de Liquidación (los cuales se aprobaron el 31 de octubre de 2019); (ii) mediante resolución de Comité Técnico de fecha 20 de abril de 2021, se autorizó una prórroga por 5 meses (1 de noviembre 2021 a 31 de marzo 2022); (iii) mediante resolución de Comité Técnico de fecha 27 de abril de 2022 se autorizó una prórroga hasta el 31 de diciembre de 2022; (iv) mediante resolución de Comité Técnico de fecha

6 de diciembre de 2022 se autorizó que el Periodo de Liquidación continúe siendo ejecutado del 1 de enero de 2023 y hasta el 31 de diciembre de 2023 por “CI-3 Reserva” S.A.P.I. de C.V. como el Liquidador del Fideicomiso; (v) mediante resolución de Comité Técnico de fecha 29 de noviembre de 2023 se autorizó que el Periodo de Liquidación continúe siendo ejecutado del 1 de enero de 2024 y hasta el 31 de diciembre de 2024 por “CI-3 Reserva” S.A.P.I. de C.V. como el Liquidador del Fideicomiso; y (vi) mediante resolución de Comité Técnico de fecha 3 de diciembre de 2024 se autorizó que el Periodo de Liquidación continúe siendo ejecutado del 1 de enero de 2025 y hasta el 31 de diciembre de 2025 por “CI-3 Reserva” S.A.P.I. de C.V. como el Liquidador del Fideicomiso.

Originalmente la Reserva de Gastos de Liquidación se constituyó por la cantidad de \$5,880,000.00 (Cinco Millones Ochocientos Ochenta Mil Pesos 00/100 M.N.), más IVA.

El 26 de enero 2023 el Comité Técnico autorizó un aumento por ajuste inflacionario a la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso del (i) 5% (cinco por ciento) a partir del mes de enero de 2023; y (ii) 8.7% (ocho punto siete por ciento) a partir del momento en que el Administrador por conducto de la Empresa Promovida respectiva, concluya las obras necesarias para iniciar las gestiones de municipalización del proyecto “Bosques del Nevado” (Desarrolladora Hacienda las Huertas, S.A.P.I. de C.V.) o del proyecto “Las Nubes” (Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V.), la que inicie primero; en cumplimiento con dicho acuerdo, el 28 de febrero de 2023 se obtuvo el visto bueno de la autoridad competente para iniciar las gestiones de entrega al Municipio de la Etapa VIII-A de “Las Nubes”; y el 29 de noviembre de 2023 el Comité Técnico autorizó un aumento por ajuste inflacionario a la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso del 5% (cinco por ciento) a partir del mes de enero de 2024, quedando los Gastos de Liquidación por la cantidad de \$292,493.25 más IVA mensuales; mediante resolución del 3 de diciembre de 2024 a partir del mes de enero de 2025, se redujeron a \$100,000.00 más IVA mensuales.

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

Durante 2024, el Fideicomiso realizó gastos de inversión destinados para la actualización de avalúos inmobiliarios de los activos que aun forman parte del Patrimonio:

Proyecto	Acumulado Anual 2024 Miles \$	Tipo de Inversión
Gastos de inversión	63	Avalúos

Desde el inicio del Periodo de Liquidación y hasta el cierre del ejercicio 2024 se ha comercializado el 80% de la superficie de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

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

Valuación:

Con motivo de haberse cumplido la fecha de vencimiento el pasado 4 de abril de 2019, los Certificados fueron dados de baja del listado de la Bolsa Mexicana de Valores.

En virtud de lo anterior es que no se presenta reporte de Valuación de los Certificados correspondiente al ejercicio 2024, siendo la última valuación independiente emitida en Feb 2019, previo a la Fecha de Vencimiento de los Certificados.

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

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

Fuente: Valuación Análisis y Riesgo, SC

En abril de 2011, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 15,300,000 CKDs por un importe de \$1,530,000,000.00 (\$100.00 por CKD). Los gastos totales de la oferta fueron \$61,815,326.00 los cuales, son reconocidos como una reducción a los activos netos.

Los valores al cierre del 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, son los siguientes:

Clave de Cotización	CI3CK11		
Serie	11		
Números de Títulos en circulación	15,300,000.00		
	31-12-24	31-12-23	31-12-22
Valor nominal de la emisión	752,570,663.89	828,543,271.62	828,543,271.62
Valor nominal ajustado por título*	49.1876250908497	54.1531550078431	54.1531550078431

* Valor nominal ajustado por título = valor de la emisión menos reembolsos de capital recibidos hasta la fecha indicada, no incluye los resultados acumulados del Fideicomiso F/3511.

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

En el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 , 2023 y 2022, el Fideicomiso efectuó los siguientes pagos:

Cifras en miles de pesos

Concepto	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Gastos de Inversión	63	152	113
Contraprestación del Administrador	14,957	14,063	12,528
Gastos de Mantenimiento	5,381	3,213	2,848
Gastos de Asesoría Independiente	1,085	536	1,029
Gastos de Liquidación del Fideicomiso	4,023	2,859	4,263
Compensación Variable		41	4,448
Total	25,508	20,864	25,229

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

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

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

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

El Comité Técnico del Fideicomiso 3511, al iniciar el Periodo de Liquidación autorizó constituir una “Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso” con el fin pagar o reembolsar al liquidador en general cualquier tipo de gastos asociados con la administración y/o operación; conforme a la última actualización de las Bases de Liquidación y a la resolución de Comité Técnico del Fideicomiso F/3511 del 3 de diciembre de 2024, la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso asciende a \$16,830 más IVA.

Así mismo, el Comité Técnico del Fideicomiso, autorizó dentro de las Bases de Liquidación del CKD, constituir una “Reserva de Compensación Variable”, creada para el pago de la Comisión a los Funcionarios Clave, con fundamento en el Anexo “A” de las Bases de Liquidación numeral II. inciso a. sub incisos i. y v. No hubo erogaciones por este concepto en 2024.

Información relevante del periodo

Durante 2024 y hasta la fecha de este reporte se publicaron los siguientes Eventos Relevantes:

26 de febrero de 2024 - Se publicó la Información Financiera Trimestral, 4to Trimestre 2023.

26 de febrero de 2024 – Se publicó la carta manifiesto de la Información Financiera Trimestral 4to Trimestre 2023.

26 de abril de 2024 - Se publicó la Información Financiera Trimestral, 1er Trimestre 2024.

26 de abril de 2024 – Se publicó la carta manifiesto de la Información Financiera Trimestral 1er Trimestre 2024.

30 de abril de 2024 – Se publicó el Reporte Anual del Ejercicio 2023.

30 de abril de 2024 – Publicación de Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2023.

02 de mayo de 2024 - Se publicó la Información Financiera Trimestral, 4to Trimestre 2024 Dictaminado.

02 de mayo de 2024 – Se publicó la carta manifiesto de la Información Financiera Trimestral 4 Trimestre 2024 Dictaminado.

20 de mayo de 2024 – Aviso de distribución de 43 mdp.

25 de julio de 2024 – Se publicó la información Financiera Trimestral, 2do Trimestre 2024.

25 de octubre de 2024 – Se publicó la información Financiera Trimestral, 3er Trimestre 2024

01 de noviembre de 2024 – Se publicó el Aviso de Derechos CI3CK 11 por Distribución por 38.6 mdp.

04 de diciembre de 2024 - Ratificación del despacho que prestará los servicios de Auditoría Externa.

06 de diciembre de 2024- Se publicó el Acta de Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles CI3CK11 de fecha 4 de diciembre de 2024.

30 de enero de 2025 - Se publicó el Aviso de Derechos CI3CK 11 por Distribución por 28.9 mdp.

26 de febrero de 2025 – Se publicó la información Financiera Trimestral, 4to Trimestre 2024

31 de marzo de 2025 – Se publicó el Aviso de Derechos CI3CK 11 por Distribución por 23.3 mdp.

29 de abril de 2025 - Se publicó la Información Financiera Trimestral, 1er Trimestre 2025.

29 de abril de 2025 – Se publicó la carta manifiesto de la Información Financiera Trimestral 1er Trimestre 2025.

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

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

Asambleas generales de tenedores

4 de diciembre de 2024 – Acuerdos de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios CI3CK 11, 11 con un porcentaje de asistencia de 81.08%.

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 la Persona Cubierta; y (iv) Anexo 4, los Estados Financieros dictaminados por Deloitte del ejercicio 2023-2022.

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.

Audidores externos de la estructura de la operación

Los Auditores externos son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), quien ha auditado los estados financieros del Fideicomiso por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

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

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

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

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

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Constitución de la Sociedad

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

Dirección y Teléfonos

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

Evolución del Fideicomitente y Principales Inversiones

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

Actividad Principal:

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

Canales de distribución:

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

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

A partir de 2010 adoptó la marca "CAPITALAND" registrada ante el Instituto Mexicano de Propiedad Intelectual con vigencia de 10 años, en su vencimiento y derivado del Periodo de Liquidación en que se encuentra el Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, está ya no fue renovada.

Principales clientes:

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

Legislación aplicable y situación tributaria:

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.

Recursos humanos:

No cuenta con personal contratado directamente, el mantenimiento corporativo, contable y administrativo lo realiza la administración del Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.

Desempeño ambiental:

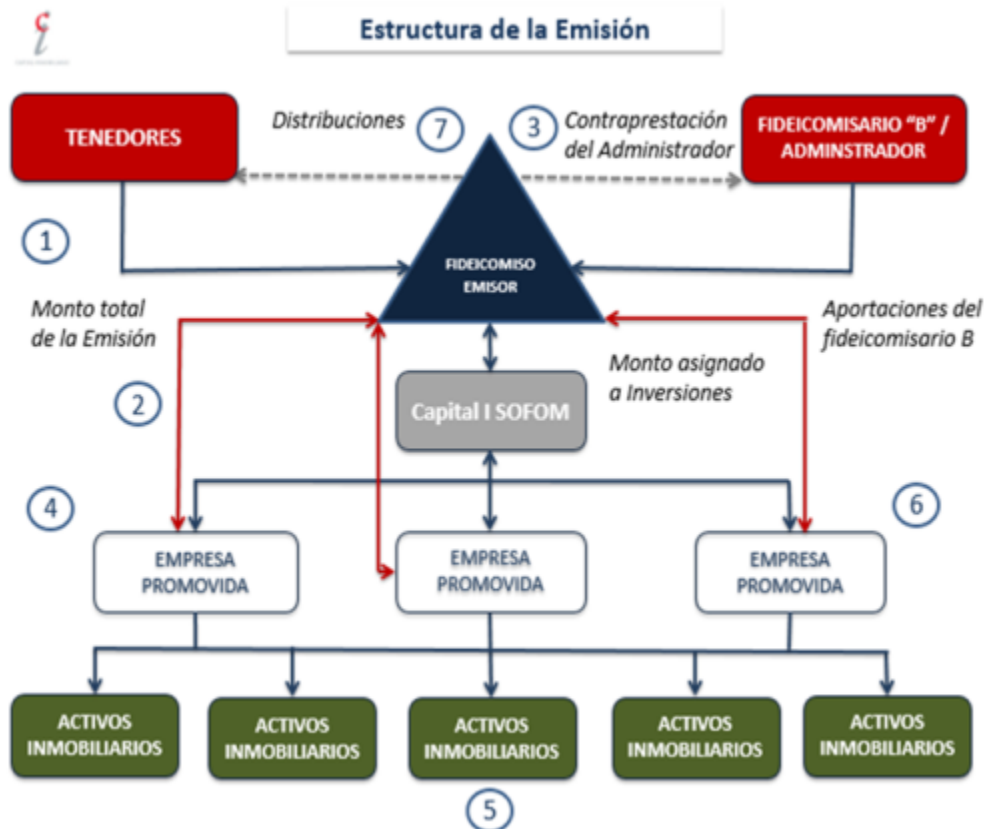
Considerando que la Fideicomitente tiene como única finalidad el actuar como Fideicomitente del presente Fideicomiso, no resulta aplicable el desarrollo de la sección "Desempeño Ambiental".

Información de mercado:

No aplica.

Estructura corporativa:

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

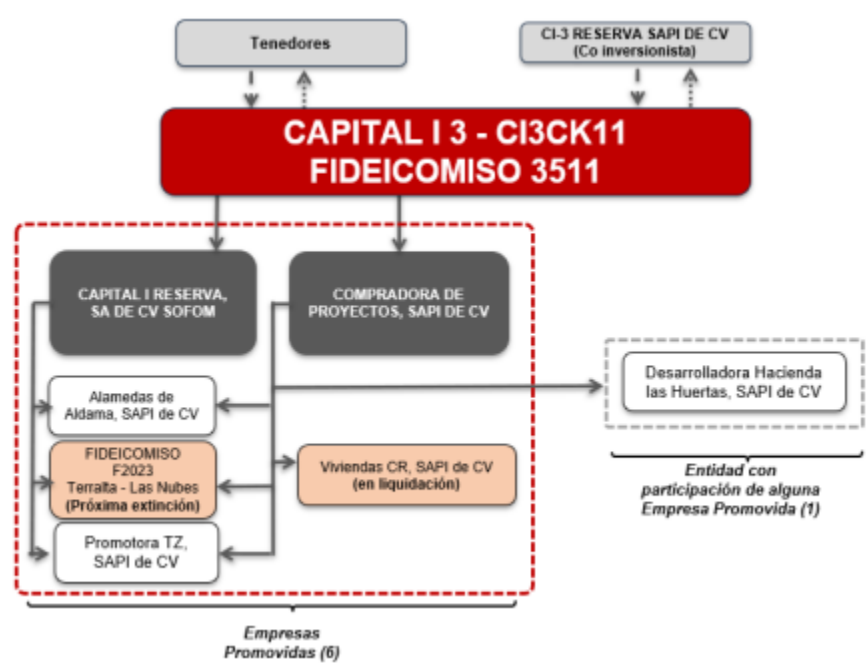


Como puede observarse en el diagrama, la estructura de la Emisión se implementó de la siguiente forma:

- (1) En primer lugar se constituyó el Fideicomiso Emisor con la Aportación Inicial del Fideicomitente. El Fideicomiso Emisor realizó la emisión y colocación de los Certificados, de los cuales se obtuvo el Monto Total de la Emisión.
- (2) En la Fecha de la Emisión, el Fideicomiso Emisor pagó los Gastos de Emisión y Colocación, y se constituyen la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente. La cantidad remanente constituye el Monto Asignado a Inversiones.
- (3) Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fideicomiso Emisor realiza el pago de la Contraprestación del Administrador.
- (4) Durante el Periodo de Inversiones, conforme se vayan requiriendo recursos para realizar las Inversiones, el Administrador, después de obtener la aprobación u opinión del Comité de Inversiones, según corresponda, y, cuando así proceda, se obtiene la autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fideicomiso Emisor para que libere los recursos que le sean necesarios para realizar las Inversiones y cubrir los Gastos de Inversión.

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

- (5) Las Empresas Promovidas realizarán la adquisición de los Activos Inmobiliarios. Las Inversiones y administración de dichos Activos Inmobiliarios será responsabilidad del Administrador, por cuyos servicios obtendrá la Contraprestación del Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor.
- (6) Durante el Periodo de Desinversiones, las Empresas Promovidas recibirán los Flujos provenientes de la venta de los Activos Inmobiliarios. Estos recursos los transferirán vía pago de dividendos, amortización de capital, pago de créditos, u otros similares o equivalentes, al Fideicomiso Emisor o a Capital I SOFOM, según corresponda. A su vez, los Flujos que ingresen a Capital I SOFOM, por los conceptos anteriores, los transferirá vía dividendos, amortización de capital, pago de créditos, u otros similares o equivalentes, al Fideicomiso Emisor.
- (7) Por último, el Fideicomiso Emisor recibirá todos los Flujos y realiza las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, en las proporciones que les corresponda de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Título.
- A la fecha del reporte, la estructura está acorde a lo establecido en el prospecto:



Descripción de los principales activos:

Su principal activo es los derechos de cobro de El Olivo, Compradora entregó en pago a Sofom parcialmente y a descuento la cuenta por cobrar a cargo de Grupo Cooperativo del Prado, S.A. de C.V., las cuentas por cobrar con partes relacionadas y la disponibilidad de recursos en sus cuentas bancarias.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

En abril de 2021 "Sofom" en su calidad de actor inicio un juicio ejecutivo mercantil en contra de la sociedad mercantil denominada Dinámica Desarrollos Sustentables, S.A. de C.V. ("Dinámica") en su calidad de demandado, por el vencimiento de un pagaré por la cantidad de 18.2 mdp (el "Juicio Ejecutivo Mercantil"), mismo Juicio Ejecutivo Mercantil en el que se embargaron 43 (cuarenta y tres) inmuebles propiedad de Dinámica (los "Inmuebles Embargados").

En diciembre de 2022 se formalizó el Tercer Convenio Modificatorio al Convenio de Transacción Compleja ("Convenio"), el cual consistió en una serie de actos acordados por las partes en donde el principal objetivo fue la rehabilitación de la Torre 5 del proyecto Las Nubes-Terralta y el regreso a sus hogares de los 38 condóminos reubicados en marzo de 2021; así mismo se acordó que (i) los Inmuebles Embargados responderán por cualquier incumplimiento de Residencial Dynamica y/o Dynamica a sus Obligaciones Garantizadas conforme el Convenio.; y (ii) "Sofom" cubrirá todos los apoyos de renta a los Condóminos de la Torre 5 hasta la conclusión de la rehabilitación, momento en el que Residencial Dinámica y/o Dinámica deberán reembolsar a "Sofom" todos los apoyos de renta pagados por el periodo comprendido entre marzo de 2023 y hasta la obtención del certificado de habitabilidad de la Torre 5.

El 20 de marzo de 2024 se presentó ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Zapopan, Jalisco, el oficio correspondiente ordenando el destrabe de los embargos y posteriormente se solicitó el desistimiento de la acción; el 22 de marzo de 2024 Capital I SOFOM se desistió de la acción, por lo que este asunto se tiene por terminado en cumplimiento con el Convenio de Transacción 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.

Acciones representativas del capital social:

Ver el inciso de Administradores y accionistas siguiente.

Dividendos:

No se decretaron durante el año reportado.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

No hubo durante el año reportado.

Administradores y tenedores de los certificados:

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

ACCIONISTAS	ACCIONES SERIE "A"	ACCIONES SERIE "B"	TOTAL ACCIONES
Fideicomiso Irrevocable 3511, Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero	99	304,480,390	304,480,489
CI3- RESERVA, SAPI DE CV	1	--	1
TOTAL	100	304,480,390	300,480,490

La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Fideicomitente está integrado por Oscar Lara Guerra, Presidente, Daniel García Urueta, Suplente del Presidente, Laura Nelly Almaguer Cantú, Consejero, y Oscar Ernesto Arriaga Jiménez, Suplente Consejero.

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

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

Oscar Lara Guerra. tiene 11 años en Capital Inmobiliario desempeñándose como Director Jurídico y cuenta con experiencia como líder del departamento jurídico del área de turismo de Homex y en la implementación de los servicios de Stewart Title Latin America. El Sr. Lara es Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Baja California y cuenta con un LLM/K por la Universidad de Northwestern School of Law y Kellogg School of Business Management en Chicago, Illinois.

Laura Almaguer Cantú tiene 12 años en Capital Inmobiliario desempeñándose como Director de Administración y Finanzas y cuenta con 20 años de experiencia en el sector financiero, laborando en el área de riesgos en instituciones tales como BBVA Bancomer, Banamex y Banorte. En BBVA Bancomer Hipotecaria Nacional se desempeñó como Subdirector de Riesgos administrando un portafolio equivalente a 8 mmdp. La Sra. Almaguer Cantú se tituló como Contador Público y Auditor de la Universidad de Monterrey con una tesis sobre modelos de evaluación de proyectos.

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

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

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

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Lara Guerra Oscar		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2025-04-28		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Director General	11 años
Información adicional		

Almaguer Cantú Laura		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2025-04-28		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Directora de Administración y Finanza	12 años
Información adicional		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	50
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	50
Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	0
Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	0
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

No cuenta con personal contratado directamente, el mantenimiento corporativo, contable y administrativo lo realiza el administrador del Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.

Subcomités [Sinopsis]

Estatutos sociales y otros convenios:

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

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

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

Audidores externos de la fideicomitente:

Al 31 de diciembre de 2024, el Auditor Externo de la Fideicomitente es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte)

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la relación de saldos y transacciones con partes relacionadas es como sigue:

Concepto	2024 preliminares, no auditadas	2023 cifras auditadas	2022 cifras auditadas
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (neto)	21,457	1,722	21,446
Cuenta por pagar al Fideicomiso F/3511	0	8,263	11,824
Ingresos con partes relacionadas	0	22,002	37,689
Gastos por intereses con partes relacionadas	313	0	0

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

Se muestra a continuación

Balance y resultados del fideicomiso

**Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Monex Grupo Financiero**
Estados de posición financiera en liquidación
Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

Activos	2024	2023	2022
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	41,447	58,352	\$55,427
Total de activos circulantes	41,447	58,352	55,427
Cuentas por cobrar	1,709	8,263	11,824
Otras cuentas por cobrar		9	
Inversiones en entidades promovidas	172,642	220,141	227,659
Total de activos	215,798	286,765	\$294,910
Pasivo			
Cuenta por pagar a corto plazo	1,424	1,205	\$740
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	214,374	285,560	294,170
Total pasivo	215,798	286,765	\$294,910

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 2024, 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

	2024	2023	2022
Ingresos:			
Rendimientos en inversiones en valores	4,632	5,867	3,952
Intereses sobre créditos otorgados	<u>312</u>		
Total de ingresos	4,944	5,867	3,952
Resultado por valuación de inversiones a valor razonable no realizada	29,161	6,340	25,298
Resultado en venta de acciones		471	
Gastos de operación:			
Gastos de administración	(4,956)	(3,222)	(3,879)
Compensación variable			(4,490)
Contraprestación al administrador	(14,957)	(14,063)	(12,528)
Gastos de liquidación del Fideicomiso	(4,072)	(3,828)	(3,410)
Gastos de inversión	(63)	(152)	(113)
Otros	<u>(6)</u>	<u>(23)</u>	<u>(8)</u>
Total de gastos de operación	(24,054)	(21,288)	(24,428)
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	<u>10,051</u>	<u>(8,610)</u>	<u>4,822</u>

Origen y aplicación de recursos

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

Estados de cambios en los activos netos en liquidación atribuibles a los fideicomisarios
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

	2024	2023	2022
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al inicio del año	285,560	294,170	361,738
Distribuciones a los Fideicomisarios	(81,237)	0	(72,390)
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios del año	<u>10,051</u>	<u>(8,610)</u>	<u>4,822</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al final del año	<u>214,374</u>	<u>285,560</u>	<u>294,170</u>

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

A continuación, se presenta el cuadro con los saldos iniciales y finales de las cuentas usadas para el manejo de efectivo.

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

INVERSIONES PERMITIDAS DEL EFECTIVO
Acumulado del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024
 cifras en pesos

Tipo de instrumento	Plazo	Monto invertido		Rendimiento
		al inicio del periodo	Saldo al último día del periodo	
Reporto papel gubernamental y sociedad de inversión	Variable	57,842,530	40,944,790	4,640,772
Cuentas de cheques		509,250	502,273	0
TOTAL		58,351,779	41,447,063	4,640,772

INVERSIONES PERMITIDAS DEL EFECTIVO
Acumulado del 1° de enero al 31 de diciembre de 2023
 cifras en pesos

Tipo de instrumento	Plazo	Monto invertido		Rendimiento
		al inicio del periodo	Saldo al último día del periodo	
Reporto papel gubernamental y sociedad de inversión	Variable	54,913,846	57,842,530	5,860,489
Cuentas de cheques		510,635	509,250	0
TOTAL		55,424,482	58,351,779	5,860,489

INVERSIONES PERMITIDAS DEL EFECTIVO
Acumulado del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022
 cifras en pesos

Tipo de instrumento	Plazo	Monto invertido		Rendimiento
		al inicio del periodo	Saldo al último día del periodo	
Reporto papel gubernamental y sociedad de inversión	Variable	53,808,038	54,913,846	3,949,631
Cuentas de cheques		510,450	510,635	0
TOTAL		54,318,489	55,424,482	3,949,631

Índices y razones financieras

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

Índices y razones financieras

1. Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Índice de Liquidez</i>			
Activo Circulante / Pasivo Circulante	29.11	48.42	74.90
<i>Solvencia</i>			
Pasivo Total/Patrimonio	1	1	1
<i>Rentabilidad (%)</i>			
Utilidad neta/Activo total	4.7%	(3.0%)	1.6%
Utilidad neta/Patrimonio	4.7%	(3.0%)	1.6%

Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:

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

A continuación, se presenta la Información financiera seleccionada al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 de las siguientes sociedades promovidas:

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

Capital I Reserva, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R.
Información financiera seleccionada al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(cifras en miles de pesos)

Concepto	2024 premilinares, no auditadas	2023 cifras auditadas	2022 cifras auditadas
Efectivo	36,949	32,866	12,487
Total cartera de crédito	2,295	1,722	21,446
Cuentas por cobrar y Derechos de cobro	63,792	44,179	44,882
Inversiones en acciones y fideicomisos	6,248	9,943	4,682
Otros activos	363	667	792
Total activo	109,646	89,377	84,289
Préstamos con partes relacionadas	0	8,263	11,824
Otros pasivos	421	3,064	21,024
Total pasivo	421	11,327	32,848
Capital contable	109,225	78,050	51,441
Total pasivo y capital contable	109,646	89,377	84,289

Concepto	2024 premilinares, no auditadas	2023 cifras auditadas	2022 cifras auditadas
Resultados			
Margen financiero	2,261	22,809	37,694
Reversión (Creación) de Reservas Preventiva	5,683	41,212	(18,890)
Resultado Cambiario	12,519	(7,713)	(63)
Gastos de administración	(2,165)	(15,276)	(10,607)
Reversión (Creación) de Provisiones de Gastos	2,524	18,140	(20,869)
Resultado de operación	20,820	59,171	(12,735)
Otros ingresos (gastos)	22,643	0	(34,964)
Impuestos a la utilidad	0	0	0
Participación en subsidiarias	1,856	(32,562)	(5,617)
Utilidad (pérdida) neta	45,320	26,609	(53,315)

Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V.

Información financiera seleccionada al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(cifras en miles de pesos)

Concepto	2024 preliminares, no auditadas	2023 cifras auditadas	2022 cifras auditadas
Efectivo	20,380	11,948	188
Cuentas por cobrar	30,365	88,476	152,566
Inversiones en Proyectos Inmobiliarios	17,597	17,597	26,847
Inversiones en acciones y fideicomisos	30,346	32,588	2,936
Otros activos	6,019	26,931	10,291
Total activo	104,707	177,541	192,828
Préstamos con partes relacionadas	348	348	-
Otros pasivos	24,041	17,916	17,524
Total pasivo	24,388	18,264	17,524
Capital contable	80,318	159,277	175,304
Total pasivo y capital contable	104,707	177,541	192,828

Concepto	2024 preliminares, no auditadas	2023 cifras auditadas	2022 cifras auditadas
Resultados			
Ingresos del periodo		14,400	380,902
Costos		(34,088)	(188,320)
Descuento sobre ventas	(48,771)		
Gastos de Operación	(3,541)	(3,948)	(5,606)
(Creación) Reversión Reservas preventivas	19,227	39,445	(40,367)
Resultado de operación	(33,084)	15,809	146,610
RIF	16,935	(19,758)	(72,232)
Participación en subsidiarias	(294)	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(16,443)	(3,949)	74,378

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

El Fideicomiso no tiene contratados créditos.

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

Se exponen a continuación

Resultados de la operación del fideicomiso:

En 2024 el valor de las inversiones en Entidades Promovidas decreció 47 mdp; descontando el efecto de los reembolsos de capital por 76 mdp, el valor de las inversiones, en términos netos, se aprecia en 29 mdp 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.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

El patrimonio total del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 asciende a 216 mdp, integrado por el saldo de las Inversiones en Empresas promovidas (valuadas a su valor razonable) que asciende a 172 mdp; así como una cuenta por cobrar de 1.7 mdp equivalente al reembolso derivado del Convenio de pago parcial celebrado con la aseguradora por los gastos legales incurridos hasta el 10 de diciembre de 2024 derivados del siniestro reclamado.

El saldo en bancos asciende a 41 mdp.

Las fuentes de liquidez del Fideicomiso consistieron en los flujos generados por los rendimientos del Efectivo No Dispuesto y por la recuperación de capital invertido en las Empresas Promovidas, que, a su vez, dicho recurso se generó por la recuperación de la cobranza de la cartera derivado de la comercialización de reservas territoriales a plazo.

Por otro lado, durante el ejercicio 2024, liberó 23 mdp de los recursos de la inversión que garantizaba la línea de crédito revolvente con Banco Santander.

En el ejercicio 2024, dichos recursos fueron suficientes para afrontar las necesidades de capital de trabajo y efectuar las distribuciones a Tenedores y Fideicomisario B.

Control Interno del fideicomiso:

Dado el Periodo de Liquidación del Fideicomiso, el Administrador opera con un equipo reducido que le permite efficientar costos durante el proceso, preservando la integridad del control interno a través del apego a las normas y procedimientos establecidos para mitigar riesgos operacionales y/o de mercado, lo cual permite emitir información financiera y operativa confiable mediante el uso del ERP Enkontrol para la toma de decisiones, aunado a la asesoría y servicios de terceros externos para mitigar los riesgos a los que pudieran estar expuestos los Activos Inmobiliarios.

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:

Capital I Reserva, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R.
Información financiera seleccionada al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(cifras en miles de pesos)

Concepto	2024 preliminares, no auditadas	2023 cifras auditadas	2022 cifras auditadas
Efectivo	36,948	32,866	12,487
Total cartera de crédito	2,295	1,722	21,446
Cuentas por cobrar y Derechos de cobro	63,792	44,179	44,882
Inversiones en acciones y fideicomisos	6,248	9,943	4,682
Otros activos	363	667	792
Total activo	109,646	89,377	84,289
Préstamos con partes relacionadas	0	8,263	11,824
Otros pasivos	421	3,064	21,024
Total pasivo	421	11,327	32,848
Capital contable	109,225	78,050	51,441
Total pasivo y capital contable	109,646	89,377	84,289

Concepto	2024 preliminares, no auditadas	2023 cifras auditadas	2022 cifras auditadas
Resultados			
Margen financiero	2,261	22,809	37,694
Reversión (Creación) de Reservas Preventiva	5,683	41,212	(18,890)
Resultado Cambiario	12,519	(7,713)	(63)
Gastos de administración	(2,165)	(15,276)	(10,607)
Reversión (Creación) de Provisiones de Gastos	2,524	18,140	(20,869)
Resultado de operación	20,820	59,172	(12,735)
Otros ingresos (gastos)	22,643	0	(34,964)
Impuestos a la utilidad	0	0	0
Participación en subsidiarias	1,856	(32,563)	(5,617)
Utilidad (pérdida) neta	45,320	26,609	(53,315)

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

Se muestran a continuación.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

El margen financiero obtenido por Capital I SOFOM asciende a 2 mdp, se bonificaron reservas preventivas por la valuación razonable de la cartera de crédito por 8 mdp, se reconoció la utilidad cambiaria por los derechos de cobro y cuenta por cobrar en moneda extranjera por 13 mdp, gastos administrativos por 2 mdp y otros ingresos por 22 mdp para reconocer la deuda asumida por Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., relacionada con el descuento en los derechos de cobro a cargo de Grupo Cooperativo del Prado, S.A. de C.V. y que recayó parcialmente en los derechos de cobro cedidos a la fideicomitente en 2022 como dación en pago, lo que resulta en una utilidad operativa de 43 mdp. No obstante, durante el ejercicio se reconocieron los resultados de las subsidiarias a través del método de participación, reconociendo utilidades por 2 mdp, por lo que la entidad obtuvo un resultado neto en el ejercicio que asciende a 45 mdp.

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

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

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

Con fecha de 26 de marzo de 2025, Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR (Empresa Promovida) canceló el contrato de línea de crédito revolvente por 20 mdp con Banco Santander, S.A., IBM, Grupo Financiero Santander México, en la que el Fideicomiso mantuvo la inversión liquida en garantía con un aforo mínimo de 1.05x, misma que fue liberada.

Control interno de la fideicomitente:

Políticas que rigen la Tesorería:

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

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

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

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

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

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

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

La administración no está autorizada a contratar instrumentos financieros derivados.

Monedas en que se mantiene el efectivo.

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

Créditos o Adeudos fiscales relevantes

Al cierre del 2024, la Compañía se encuentra al corriente de las obligaciones fiscales a su cargo. Los controles internos de la Compañía están enfocados en salvaguardar los activos, cumplir las políticas y procedimientos establecidos, detectar y prevenir fraudes y generar información financiera confiable.

ANEXOS

a) Estados financieros dictaminados

Anexo A Estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023

[432000-NBIS2] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones:



Valuador independiente:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 fueron dictaminados con fecha 28 de abril de 2025, 18 de abril de 2024 y 29 de mayo de 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

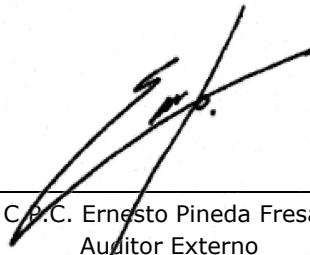
No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Deborah Nathali Bravo Palomares
Representante Legal
Ciudad de México, México
28 de abril de 2025



C.P.C. Ernesto Pineda Fresán
Auditor Externo
Ciudad de México, México
28 de abril de 2025



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

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes y derechos o valores, fideicomitidos contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asi mismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante, que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducer a error a los inversionistas.



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



Por: Oscar Lara Guerra
Director Jurídico
CI-3 Reserva SAPI de CV

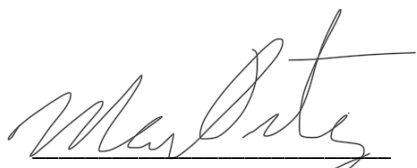


Por: Laura N. Almaguer Cantú
Director de Finanzas
CI-3 Reserva SAPI de CV

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual del periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre 2024, que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores. Fideicomiso F/3511, Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas”

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

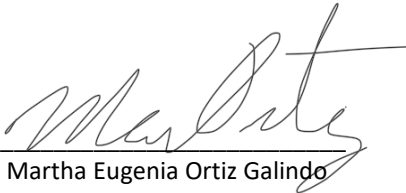


Martha Eugenia Ortiz Galindo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3511 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2024.

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso F/3511, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2024, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

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



Martha Eugenia Ortiz Galindo
Delegado Fiduciario

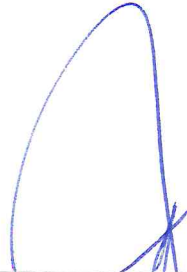
La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3511 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2024.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios CI3CK 11

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3511 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2024.

Estados Financieros (Dictaminados)

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

Manifestaciones conforme al Artículo 39 de la Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos y los Artículos 33 y 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022



En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 de Fideicomiso F/3511 Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (la "Emisora"), manifestamos lo siguiente:

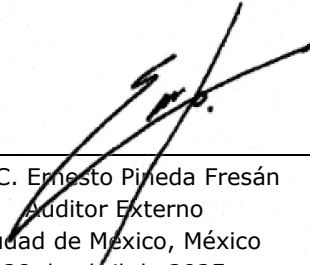
- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Deborah Nathali Bravo Palomares
Representante Legal
Ciudad de México, México
28 de abril de 2025



C.P.C. Ernesto Pineda Fresán
Auditor Externo
Ciudad de México, México
28 de abril de 2025



Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 fueron dictaminados con fecha 28 de abril de 2025, 18 de abril de 2024 y 29 de mayo de 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

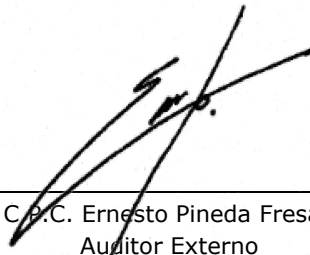
No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Deborah Nathali Bravo Palomares
Representante Legal
Ciudad de México, México
28 de abril de 2025



C.P.C. Ernesto Pineda Fresán
Auditor Externo
Ciudad de México, México
28 de abril de 2025



**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 2024 y 2023 e
Informe de los auditores
independientes del 28 de abril de
2025



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

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros 2024 y 2023**

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 2024 y 2023 y los estados de resultados, los estados 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 incluyen 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 2024 y 2023, 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 (IASB por sus siglas en inglés).

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 2024, el Fideicomiso mantiene inversiones en entidades promovidas en el estado de situación financiera, las cuales son valuadas a valor razonable y representan el 81% de los activos totales del Fideicomiso.

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 2024.

Los resultados de nuestras pruebas de auditoría fueron razonables.

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

La Administración es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información incluida 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. Se espera que el reporte anual 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. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. 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 Normas NIIF de contabilidad, emitidas por el IASB, 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

28 de abril de 2025



**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 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

Activos	Notas	2024	2023
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 41,447	\$ 58,352
Total de activos circulantes		41,447	58,352
Cuentas por cobrar	6	1,709	8,263
Otras cuentas por cobrar		-	9
Inversiones en entidades promovidas	7	172,642	220,141
Total de activos		<u>\$ 215,798</u>	<u>\$ 286,765</u>
Pasivo			
Cuenta por pagar a corto plazo	9	\$ 1,424	\$ 1,205
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios		214,374	285,560
Total pasivo		<u>\$ 215,798</u>	<u>\$ 286,765</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



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

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2024	2023
Ingresos:			
Rendimientos en inversiones en valores	5	\$ 4,632	\$ 5,867
Intereses sobre créditos otorgados	6a	<u>312</u>	<u>-</u>
Total de ingresos		4,944	5,867
 Resultado por valuación de inversiones a valor razonable no realizada	7	29,161	6,340
Resultado en venta de acciones	8	-	471
 Gastos de operación:			
Gastos de administración	10	(4,956)	(3,222)
Contraprestación al administrador	13a	(14,957)	(14,063)
Gastos de liquidación del Fideicomiso	13b	(4,072)	(3,828)
Gastos de inversión		(63)	(152)
Otros		<u>(6)</u>	<u>(23)</u>
Total de gastos de operación		<u>(24,054)</u>	<u>(21,288)</u>
 Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		<u>\$ 10,051</u>	<u>\$ (8,610)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



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

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

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2024	2023
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al inicio del año		\$ 285,560	\$ 294,170
Distribuciones a los Fideicomisarios	12	(81,237)	-
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios del año		<u>10,051</u>	<u>(8,610)</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al final del año		<u>\$ 214,374</u>	<u>\$ 285,560</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 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)**

	2024	2023
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ 10,051	\$ (8,610)
Ajuste por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Provisión de gastos	219	507
Resultado por valuación de inversiones a valor razonable no realizada	(29,161)	(6,340)
Resultado ajustado por partidas que no implicaron flujo de efectivo	(18,891)	(14,443)
Actividades de operación:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	6,563	3,552
Disminución (aumento) en inversión en entidades promovidas	76,660	13,858
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	-	(42)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	83,223	17,368
Actividades de financiamiento:		
Distribuciones de capital a los fideicomisarios en primer lugar	(81,237)	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(81,237)	-
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(16,905)	2,925
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	58,352	55,427
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 41,447	\$ 58,352

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 2024 y 2023

(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 2016, 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, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número F/3511 (el “Fideicomiso”).

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 procuraría la venta y liquidación de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.

El 20 de abril de 2021, se celebró un Comité Técnico en donde entre otros, se aprobó el siguiente Acuerdo: Con fundamento en el numeral III. sub inciso (ii) de las Bases de Liquidación, se tiene por presentado el Reporte Especial de Avances y se autoriza una prórroga al Período de Liquidación por 5 meses (1 de noviembre 2021 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 autorizó que el Período de Liquidación continuara siendo ejecutado por CI-3 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 se aprobó que el Administrador/Liquidador continuara en sus funciones hasta el 31 de diciembre de 2023.



Así mismo, en sesión de Comité Técnico del Fideicomiso celebrada el 29 de noviembre de 2023 se aprobó que Administrador/Liquidador se mantuviera en sus funciones hasta el 31 de diciembre de 2024; mientras que el 3 de diciembre de 2024 se renovó el periodo, hasta el 31 de diciembre de 2025, en que el Administrador/Liquidador debe mantenerse en sus funciones 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 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 Fideicomiso y distribuido a los Tenedores todos los recursos de la desinversión. La fecha efectiva de terminación y/o vencimiento del CKD será cuando quede extinguido.

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

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

Fines del Fideicomiso:

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

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



- f. Que, una vez concluida la vigencia del contrato del Fideicomiso, el Fiduciario distribuya los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en la cláusula décima segunda del contrato y de por extinguido el Fideicomiso.

Eventos relevantes 2024:

El 3 de diciembre de 2024, en sesión de Comité Técnico del Fideicomiso, se renovó el periodo (hasta el 31 de diciembre de 2025) en que el Administrador/Liquidador debe mantenerse en sus funciones 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 en esa misma fecha.

El 4 de diciembre de 2024 se llevó a cabo la Asamblea Anual 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.

Durante 2024 se distribuyeron recursos a los fideicomisarios por \$81,237 de los cuales les correspondieron \$75,973 a los Tenedores y \$5,264 al Fideicomisario B.

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

a. 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 periodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes esta basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.



*Modificaciones a la IAS 1
– (Pasivos no corrientes
con convenios
financieros)*

El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.

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.

*Enmiendas a la IAS 21
IFRS 18
IFRS 19*

*Falta de intercambiabilidad
Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros
Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones*

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

IFRS 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.



La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la IFRS 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La Administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La IFRS 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las IFRS en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

La IFRS 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la IFRS 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la IFRS 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la IFRS 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la IFRS 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la IFRS 19. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la IAS 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la IFRS 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.



La Administración de la Entidad no prevé que la IFRS 19 se aplique a efectos de los estados financieros del Fideicomiso.

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 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***

El Fideicomiso tenía 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 hasta febrero de 2023), 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 a partir del cierre de 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 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.

– *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 2024 y 2023, 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

	2024	2023
Bancos	\$ 502	\$ 509
Inversiones en instrumentos financieros (a)	18,132	14,719
Inversiones en instrumentos financieros restringidas (b)	<u>22,813</u>	<u>43,124</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 41,447</u>	<u>\$ 58,352</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 líquida que garantiza una línea de crédito revolvente a favor de Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM, ENR por \$20,000 en 2024 y \$40,000 en 2023 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 2024 y 2023, asciende a \$4,632 y \$5,867, respectivamente y se reconocen en los resultados del Fideicomiso.

6. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta por cobrar se integra de la siguiente manera:

	2024	2023
Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR (a)		
Saldo inicial	\$ 8,263	\$ 11,824
Intereses	312	-
Pagos recibidos	<u>(8,575)</u>	<u>(3,561)</u>
	<u>-</u>	<u>8,263</u>
Zurich Aseguradora Mexicana (b)	<u>1,709</u>	<u>-</u>
Total Cuentas por Cobrar	<u>\$ 1,709</u>	<u>\$ 8,263</u>

- a) Algunos llamados de capital del Fideicomiso se documentaron a través de una deuda entre Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR (Empresa Promovida) y el Fideicomiso.

De acuerdo con el contrato de crédito, el principal e intereses eran pagaderos al término de dicho contrato, el cual vencía al cumplirse la totalidad de las obligaciones a cargo de Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM, ENR y hasta la extinción del Fideicomiso.

- b) Importe equivalente al reembolso derivado del Convenio de pago parcial celebrado con la aseguradora por los gastos legales incurridos hasta el 10 de diciembre de 2024, en relación al siniestro reclamado (No. D1431019).



7. Inversión en entidades promovidas

Eventos relevantes Empresas Promovidas 2024:

El 14 de marzo de 2024, Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. (“Compradora”, Empresa Promovida), como tercero llamado a juicio iniciado por Invexcor, S.A. de C.V. en contra de Ramón Medina Contreras y Manuel Lazcano Meza (Notario 149 de Sinaloa), compareció ante la autoridad, para acreditar la propiedad de la reserva territorial “El Olivo”. En dicho juicio se demanda la inexistencia de un supuesto convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago y que incluye 9 fracciones de terreno del referido inmueble “El Olivo”. En opinión de los abogados que atienden el caso las probabilidades de que Compradora sufra una afectación económica, distinta a los honorarios legales de la defensa, es baja, toda vez que, la adquisición de la propiedad se realizó mediante escritura pública y se inscribió oportuna y correctamente en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

El 20 de marzo de 2024 se presentó ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Zapopan, Jalisco, el oficio correspondiente ordenando el destrabe de los embargos respecto de la demanda iniciada por Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM, ENR. (“Capital I”), en contra de Dinámica Desarrollos Sustentables S.A. de C.V. (“Dinámica”), desistiéndose Capital I de la acción, por lo que el 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.

Con fecha de 2 de abril de 2024, Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM, ENR. (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 mantuvo la inversión líquida en garantía con un aforo mínimo de 1.05x.

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

Entidad	Actividad	% Participación	Valor razonable	
			2024	2023
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%	\$ 92,411	\$ 60,933
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%	<u>80,231</u>	<u>159,208</u>
Total			<u>\$ 172,642</u>	<u>\$ 220,141</u>



En 2024 el valor de las inversiones en Entidades Promovidas disminuyó \$47,500; descontando el efecto de los reembolsos de capital por \$76,660, el valor de las inversiones, en términos netos, se aprecia en \$29,161 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 conforme a la siguiente tabla:

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

Concepto	SOFOM	Compradora	Total
Saldos al 1 de enero de 2024	\$ 60,933	\$ 159,208	\$ 220,141
Reembolsos de capital	(14,145)	(62,515)	(76,660)
Cambio en valor razonable	<u>45,623</u>	<u>(16,462)</u>	<u>29,161</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 92,411</u>	<u>\$ 80,231</u>	<u>\$ 172,642</u>

8. Resultado en venta de acciones

	2024	2023
Ingreso por venta de acciones	\$ -	\$ 1,440
Valor razonable de la inversión en CIP	<u>-</u>	<u>(969)</u>
Resultado en venta de acciones	<u>\$ -</u>	<u>\$ 471</u>

El 13 de febrero de 2023, a través de un contrato privado el Fideicomiso en conjunto con CI-3 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

	2024	2023
Provisiones	<u>\$ 1,424</u>	<u>\$ 1,205</u>

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

10. Gastos de Administración

	2024	2023
Gastos de mantenimiento a)	\$ (3,871)	\$ (2,686)
Gastos de asesoría independiente b)	<u>(1,085)</u>	<u>(536)</u>
Total	<u>\$ (4,956)</u>	<u>\$ (3,222)</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 ; en 2024 incluye el deducible del siniestro reclamado (No. D1431019) por \$590 (Ver Nota 6 b).
- (b) Representa las erogaciones por honorarios devengados y pagados a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso y asesoría contable-fiscal al despacho Puertas Contadores Públicos S.C. Extraordinariamente, durante 2024 se contrataron los servicios de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. para llevar a cabo una segunda etapa de auditoría forense de las operaciones celebradas y de las actividades realizadas por el Administrador/Liquidador durante el Periodo de Liquidación por \$493.

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.

Categorías de los instrumentos financieros

	2024	2023
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 41,447	\$ 58,352
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 6 b)	1,709	8,272
Total	<u>43,156</u>	<u>66,624</u>
A valor razonable a través de resultados:		
Inversión en promovidas (Nota 7)	<u>\$ 172,642</u>	<u>\$ 220,141</u>

b. *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.

c. *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.

d. *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.

	2024	2023
Activos financieros a valor razonable a través de resultados:		
Inversiones en entidades promovidas (Nota 7)	\$ 172,642	\$ 220,141

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 valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.
- ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares:
 - Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, CB, activos individuales y/o negocios en marcha.
 - Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.
 - Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.



- Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.
- Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.
- Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

Datos de entrada no observables significativos

Activos/pasivos financieros	Valor razonable		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
	31/12/2024	31/12/2023					
Bosques del Nevado	\$ 5,732	\$ 4,302	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	12,584	18,522	Activo Inmobiliario y participación accionaria	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Liquidación	Valor de liquidación forzado independiente
Las Nubes Terralta	-	295	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
Flores de Santiago	17,657	17,657	Participación accionaria	Nivel 3	Enfoque de Mercado	Liquidación	Valor de liquidación forzado independiente
Villas del Olivo	70,500	129,779	Cuenta por cobrar	Nivel 3	Enfoque de Ingresos	Tasa de descuento de 14.5%	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	Valor de liquidación forzado independiente
Otras partidas a)	58,671	42,088					
Pasivo Santander b)	(2)	(2)					
Total	\$ 172,642	\$ 220,141					

- 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 contratada por la empresa promovida Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM, ENR, y que se amortiza 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 2024 y 2023, se realizaron las siguientes distribuciones:

Concepto	2024	2023
Fideicomisarios en primer lugar		
Distribución por recuperación de las inversiones	75,973	-
Fideicomisarios en segundo lugar		
Distribución por recuperación de las inversiones	<u>5,264</u>	<u>-</u>
Total distribuciones	<u>\$ 81,237</u>	<u>\$ -</u>

Estas distribuciones fueron dispersadas en las siguientes fechas:

Fecha de devolución	Importe
03-jun-24	\$ 42,629
15-nov-24	<u>38,608</u>
Total 2024	<u>\$ 81,237</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las distribuciones acumuladas son las siguientes:

Concepto	2024	2023
Fideicomisarios en primer lugar		
Total distribuciones a fideicomisarios en primer lugar	\$ 777,430	\$ 701,457
Fideicomisarios en segundo lugar		
Total distribuciones a fideicomisarios en segundo lugar	<u>64,909</u>	<u>59,645</u>
Total distribuciones	<u>\$ 842,339</u>	<u>\$ 761,102</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., como su Administrador con la finalidad de que identifique, investigue, analice, determine, y seleccione los proyectos y su viabilidad. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones.



El contrato de administración establece que el Fideicomiso podrá dar por terminado los servicios del Administrador con aprobación de la Asamblea de los Tenedores de los CKD's a través del voto favorable de los mismos de por lo menos el 65% de los CKD's en circulación.

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

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

De acuerdo a las Bases de Liquidación la Contraprestación del Liquidador a partir del ejercicio 2020 es de \$10,800 anuales más IVA; dichas Bases de Liquidación han sido actualizadas, por última ocasión el 3 de diciembre de 2024 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 Fideicomiso.

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 del 3 de diciembre de 2024, la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso asciende a \$16,830 más IVA.

Las erogaciones en 2024 y 2023 por dicho concepto ascienden a \$4,023 y \$2,858, 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 2024 y 2023, 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

El 29 de enero de 2025 se recibió por parte de Zurich Aseguradora Mexicana el reembolso de \$1,709 conforme Convenio de pago parcial en relación al siniestro reclamado (No. D1431019).

El 12 de febrero y 11 de abril de 2025, el Fideicomiso distribuyó a \$28,956 y \$23,350, respectivamente, para un acumulado de \$894,645, de los cuales les corresponden \$827,103 a los Tenedores y \$67,542 al Fideicomisario B.

Con fecha de 26 de marzo de 2025, Capital I Reserva, S.A. de C.V. SOFOM ENR (Empresa Promovida) canceló el contrato de línea de crédito revolvente por \$20,000 con Banco Santander, S.A., IBM, Grupo Financiero Santander México, en la que el Fideicomiso mantuvo la inversión liquida en garantía con un aforo mínimo de 1.05x, misma que fue liberada.

17. Aprobación de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 28 de abril de 2025, por el Lic. Oscar Lara Guerra, como Director General de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., Administrador del Fideicomiso, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso, quien es el órgano creado en términos de artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.

* * * * *



Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones

N/A

Valuador independiente



Ciudad de México, 27 de abril de 2025.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
A quien corresponda:

En relación con el Reporte Anual del Fideicomiso 3511 emisor de Certificados Bursátiles con clave CI3CK11, que se presenta de conformidad con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024, manifiesto que:

Con motivo de haberse cumplido la fecha de vencimiento el pasado 4 de abril de 2019, los Certificados fueron dados de baja del listado de la Bolsa Mexicana de Valores.

En virtud de lo anterior es que no se presenta reporte de Valuación de los Certificados correspondiente a 2024, siendo la última valuación independiente emitida en Feb 2019, previo a la Fecha de Vencimiento de los Certificados.

Sin otro particular por el momento.

Atentamente
CI3 RESERVA SAPI DE CV

Laura Nelly Almaguer Cantú
Director de Administración y Finanzas