

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	33
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	35
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	37
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	38
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto	39
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual.....	41
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior	42
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto.....	43
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos	46
[800500]	Notas - Lista de notas.....	47
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	55
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	59

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

Salvo que se indique lo contrario, las cifras contenidas en el presente reporte se encuentran expresadas en miles de pesos.

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 4 de abril de 2011. El referido Fideicomiso Emisor se constituyó el 29 de marzo de 2011 con la Aportación Inicial que realizó el Fideicomitente y se fondó 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 fondaron 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 el 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, es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable. La sociedad fue constituida por Capital I Servicios México, S.A.P.I. de C.V. (antes Capital I Servicios México, S.A. de C.V.) y Arrendadora y Factor Banorte, S.A. de C.V. SOFOM Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (antes Sólida Administradora de Portafolios, SA de CV 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 del Fideicomiso Emisor. 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.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio

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 ya 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

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"), 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 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 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.

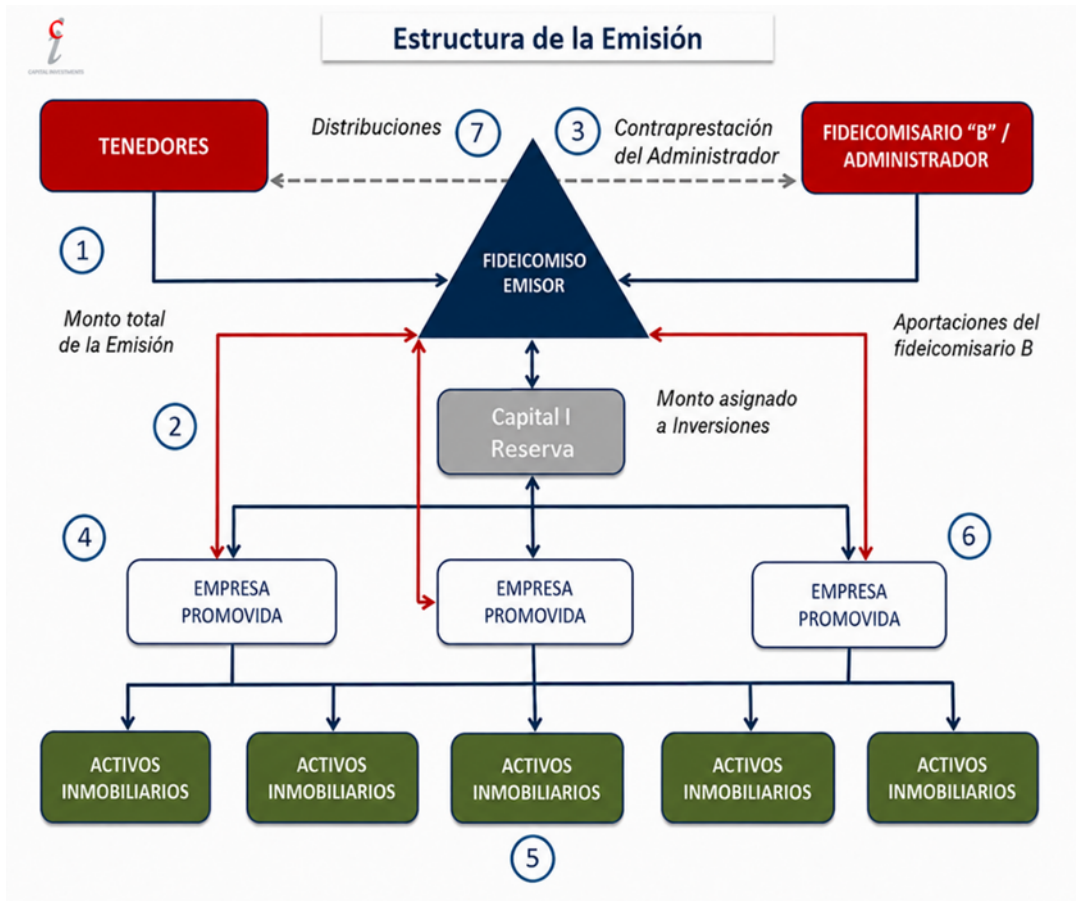
En cumplimiento de lo anterior, el Comité Técnico del F/3511 autorizó el 27 de abril de 2022 que CI-3 Reserva, SAPI de CV continuara como (Administrador/Liquidador) hasta el 31 de diciembre de 2022, y posteriormente aprobó su continuidad hasta el 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, mediante sesiones del 6 de diciembre de 2022, el 29 de noviembre de 2023 y el 3 de diciembre de 2024, respectivamente.

Así mismo, el 27 de octubre de 2025 en sesión de Comité Técnico se aprobó que el actual Administrador/Liquidador continúe en sus funciones hasta el 31 de diciembre de 2026 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 Reserva, S.A. de C.V. (antes Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, ENR) 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 Reserva, S.A. de C.V. (antes Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, ENR, según corresponda. A su vez, los Flujos que ingresen a Capital I Reserva, S.A. de C.V. (antes Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, ENR 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.

Información a revelar sobre los objetivos de la administración y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

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 en los últimos años el sector inmobiliario sufrió cambios importantes que afectaron a las 3 (tres) principales desarrolladoras públicas de vivienda del país, cuya afectación a estas en el año 2012 al 2013 generó una disminución del 60% en su volumen. En virtud de lo anterior, se identificó una nueva 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 realice el Fideicomiso Emisor a través de las Empresas Promovidas serán (i) 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.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativas del fideicomiso [bloque de texto]

•Información no disponible.

Información a revelar sobre los resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Resultados de las operaciones y perspectivas.

El total acumulado de Inversiones desde la constitución del Fideicomiso Emisor (29 de marzo de 2011) hasta el 31 de diciembre de 2025 es de \$1,655,315.

Los ingresos del trimestre corresponden a:

- a) El rendimiento de las inversiones del Efectivo por \$1,153

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 con el Contrato de Fideicomiso.

Situación de la Industria y Perspectivas.

El sector inmobiliario en México concluyó el 2025 con resultados mejores de los esperados, logrando una estabilidad importante a pesar de que las tasas de interés se mantuvieron altas durante casi todo el año.

Balance 2025 y Perspectivas 2026:

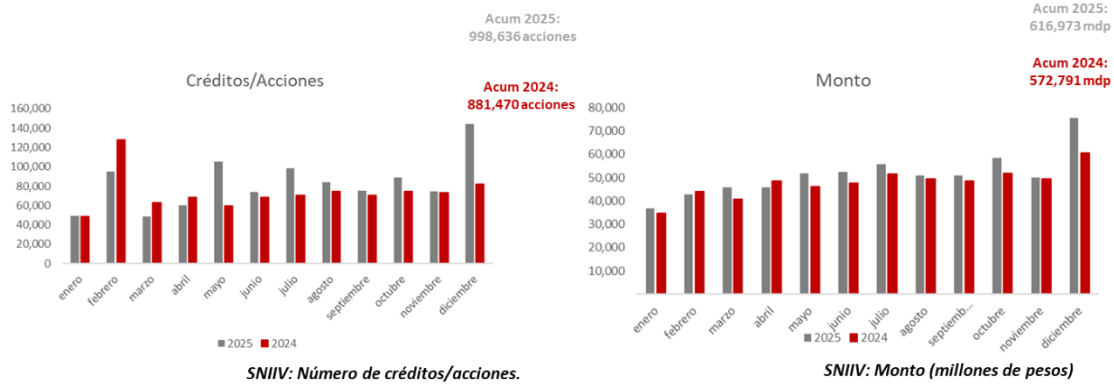
- Cierre 2025 positivo, estabilidad pese a tasas de interés altas; inventario sano de 310 mil viviendas en proceso.
- El Infonavit como líder del mercado con 7 de cada 10 créditos otorgados.
- Tendencia vertical al registrarse mayor cantidad de departamentos iniciados vs casas.
- El segmento tradicional se mantuvo como el principal participante mediante crédito bancario.

Las expectativas 2026 son positivas para el sector inmobiliario con baja en tasas de interés; se espera una mayor demanda de vivienda nueva en el norte y centro del país.

Financiamiento a la Vivienda

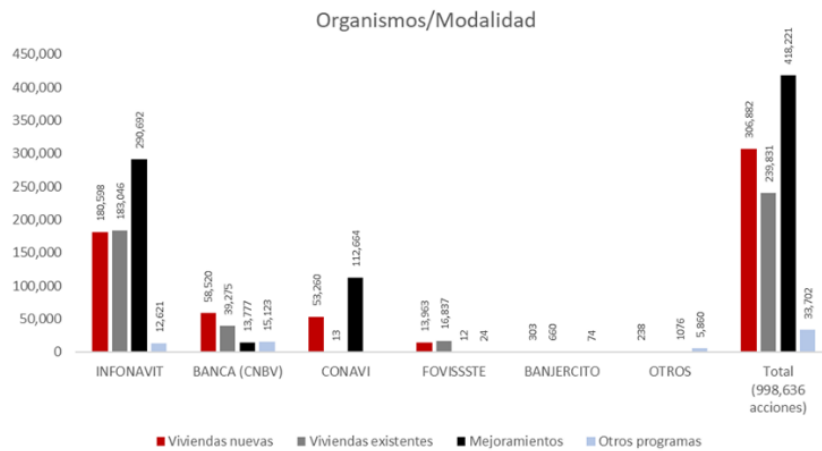
El SNIIV reportó que, al cierre de 2025, se asignaron un total de 999 mil créditos individuales, mayor en un 13.29% comparado con el mismo periodo en 2024, equivalente +117 mil créditos.

Mismo caso en montos, se observa un aumento de 7.7% en comparación con el año anterior.



Organismos de Financiamiento

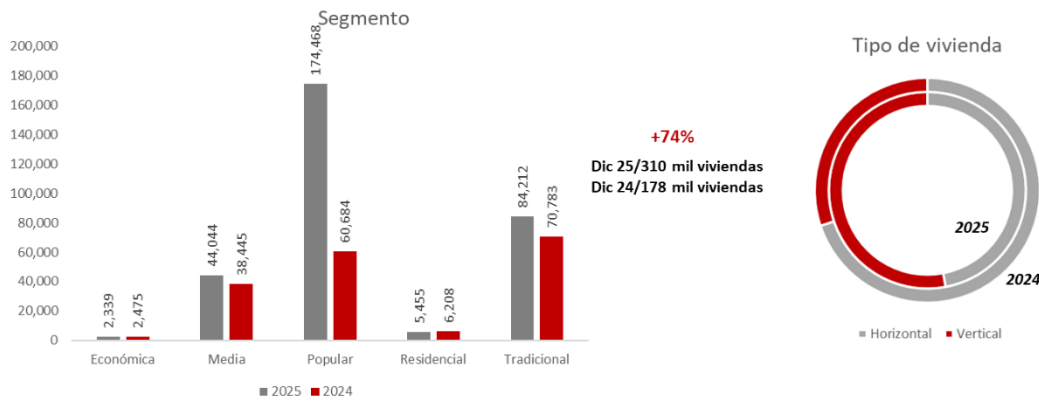
El INFONAVIT encabeza la lista de créditos otorgados con un 67% (667 mil), seguido por CONAVI con 17% (166 mil), la BANCA con 13% (127 mil), FOVISSSTE con 3% (31 mil) y otros organismos con el 1% (7 mil.)



Inventario de Vivienda

En la RUV se reportaron registradas un total de 310 mil viviendas al cierre de 2025, 74% más que en 2024 (132 mil viviendas).

El inventario se concentra en vivienda horizontal/tradicional.



Cifras del Empleo – IMSS

La última actualización del CUBO a marzo 2026 muestra que el número de derechohabientes afiliados al IMSS a nivel nacional ha aumentado en un 1.17% respecto al año anterior.



	mar-17	mar-18	mar-19	mar-20	mar-21	mar-22	mar-23	mar-24	mar-25	mar-26
Nacional	16,255	16,897	17,400	17,590	17,133	18,188	18,775	19,181	19,510	19,738

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la administración utiliza para evaluar el rendimiento del fideicomiso con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Principales variaciones del estado de Flujos de efectivo

Durante el cuarto trimestre de 2025, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo presentó un incremento de \$87,905 respecto del saldo al 30 de septiembre de 2025, derivado principalmente de los siguientes factores:

Actividades de operación

En el trimestre se obtuvieron rendimientos en inversiones en valores por \$1,153 y se pagaron Gastos de Mantenimiento, Gastos de Liquidación y Contraprestación al Administrador por un total de \$4,868.

Actividades de inversión

En el trimestre las entidades promovidas devolvieron capital al Fideicomiso 3511 por \$91,705 (Desinversiones).

La disponibilidad de efectivo en efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025 fue de \$106,812, neto de la provisión de pasivos por \$649.

Estructura de la operación [bloque de texto]

Consiste en la información que se detalla en los siguientes rubros

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos.

Desempeño de los activos

Se comenta más adelante.

Composición de la totalidad de los activos

Al cierre del 2025 se tienen las siguientes inversiones, que suman \$37,444 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 "CIR".

Miles de pesos	
Activos (pasivos) financieros	
31/12/2025	
Bosques del Nevado	.0
Alamedas	12,933
Flores de Santiago	17,657
Ciudad Bicentenario	5,000
Bancos e Inversiones en Valores Neto	5,252
Provisiones diversas	(3,398)
Total	37,444

La variación con respecto a las inversiones reportadas al 31 de diciembre del 2024, es un decremento de \$135,198, mismo que se detalla a continuación.

Miles de pesos	31/12/2025	31/12/2024	Aumento (Dism)	Nota
Activos (pasivos) financieros				
Bosques del Nevado	.0	5,732	(5,732)	a)
Alamedas	12,933	12,584	349	b)
Flores de Santiago	17,657	17,657		c)
Villas del Olivo		70,500	(70,500)	d)
Ciudad Bicentenario	5,000	7,500	(2,500)	e)
Bancos e Inversiones en Valores Neto	5,252	62,569	(57,317)	f)
Provisiones diversas	(3,398)	(3,898)	500	g)
Pasivo Santander		(2)	2	h)
Total	37,444	172,642	(135,198)	

- a) **Bosques del Nevado:** En 2024, representa el remanente de la venta de sus activos que mantenía en su tesorería para garantizar a las autoridades los posibles vicios ocultos en las obras municipalizadas del fraccionamiento; en 2025 dicha garantía se liberó y recuperó, utilizándose para afrontar parcialmente la deuda que el vehículo de inversión mantiene con sus acreedores.
- 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.
- c) **Flores de Santiago:** En octubre de 2023, CIR y CPR 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% "CPR" y 14% "CIR".
- d) **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 \$15,500 mil dólares, recibiendo como depósito de seriedad \$780 mil dólares, 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, concluyó el 31 de octubre de 2025.

Durante el 4T22, CPR entregó a CIR 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 \$2,400 mil dólares; 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 ésta designara, lo cual no ocurrió. Por lo anterior, durante el 4T24, CPR otorgó el referido descuento por \$2,400 mil dólares a Grupo Cooperativo del Prado, SA de CV y simultáneamente se obligó frente a CIR por la cantidad de \$1,100 mil dólares, debido a que parte de dicho descuento recayó en los documentos cedidos a descuento a CIR en el 4T22.

El importe en 2024 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, mientras que durante el 4T2025 se concluyó la recuperación de la cuenta por cobrar.

- e) **Ciudad Bicentenario:** Reserva territorial ubicada en Villagrán, Guanajuato; el valor reportado en 2025 corresponde al precio pactado en la oferta de compra venta a plazo firmada el 25 de marzo de 2025. Dicha transacción de compra venta se formalizó mediante escritura pública el 29 de enero de 2026.
- f) **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.
- g) **Provisiones diversas:** incluye estimaciones por gastos administrativos y legales, devengados y/o por devengar.
- h) **Pasivo Santander:** Línea de crédito para una eventualidad de capital de trabajo, contratada por CIR, 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, CIR liquidó el saldo y canceló definitivamente la línea de crédito revolvente.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento.

A la fecha del presente Reporte Trimestral, 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. (antes 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 líquida 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.

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

Los valores al cierre del 31 de diciembre de 2025, 30 de junio de 2025, 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

Clave de Cotización	CI3CK11			
Serie	11			
Números de Títulos en circulación	15,300,000.00			
	31-12-25	30-06-25	31-03-25	31-12-24
Valor nominal de la emisión	702,897,027.53	702,897,027.53	726,247,027.53	752,570,663.89
Valor nominal ajustado por título*	45.9409821915033	45.9409821915033	47.4671259823529	49.1876250908497

* 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, expresado en pesos por certificado.

Durante el 2T2025, se distribuyeron \$23,350, alcanzando un acumulado de devoluciones por \$894,646: \$827,103 a los Tenedores y \$67,543 al Fideicomisario B.

En el 1T2025 se distribuyeron \$28,956, alcanzando un acumulado de devoluciones por \$871,296: \$803,753 a los Tenedores y \$67,543 al Fideicomisario B.

En el 2024 se distribuyeron recursos a los fideicomisarios por \$81,237 para un acumulado de \$842,340 de los cuales les correspondieron \$777,429 a los Tenedores y \$64,910 al Fideicomisario B.

Las Distribuciones se realizan de conformidad con lo siguiente:

El monto del Efectivo Distribuible en cada Fecha de Pago, a los Inversionistas y, en su caso, al Administrador, será determinado por el Administrador y dado a conocer por el Representante Común, con base en el Reporte de Distribución del Fiduciario, mediante aviso publicado al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente a través de EMISNET en los casos que se realice pago alguno a los Tenedores.

El Efectivo Distribuible será pagado por el Fiduciario a los Inversionistas, en igualdad de condiciones, y, en su caso, al Administrador, con cargo a la Cuenta de Distribución a Inversionistas, de conformidad con las instrucciones del Administrador en el siguiente orden de prelación:

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 a 100% del Monto Invertido en Conjunto.

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 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.

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.

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.

Contratos y acuerdos

Son partes del Contrato de Fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente:	Capital I Reserva S.A. de C.V.
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. (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria).
Representante Común:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (antes 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 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 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	Tenedores en su calidad Miembro Independiente	
Federico Núñez González	Tenedores en su calidad Miembro Independiente	Gonzalo García de Luca
León De Paul Martínez	Afore Banamex, SA de CV	Emmanuel Aude Moreno, Gilberto Alfredo Castillo Quiroz, Jorge Alarcon Gutierrez, Christian Cuevas Ramirez, Pedro Rafael Pimentel de León, Abraham Torres-Ortiz Aquirre y Adrián Godínez Romo
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 Braniff Hierro	Administrador	Oscar Lara Guerra, Laura Nelly Almaquer Cantú
Arturo Monroy Ballesteros	Administrador	Pablo de la Peza Gándara

Bases de Liquidación del CKD Capitaland

Fecha de Actualización de las Bases de Liquidación: 27 de octubre de 2025.

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., 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 Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (antes CI Banco, 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 2026[[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 2026:

- i. Un balance general del Fideicomiso al cierre de septiembre 2026 (o, en caso posible de octubre o noviembre 2026 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, 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 \$18,030 más IVA⁽²⁾.
- (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. 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.

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; (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. y (vii) mediante resolución de Comité Técnico de fecha 27 de octubre de 2025 se autorizó que el Periodo de Liquidación continúe siendo ejecutado del 1 de enero de 2026 y hasta el 31 de diciembre de 2026 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, 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"; 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 más IVA mensuales; mediante resolución del 3 de diciembre de 2024 a partir del mes de enero de 2025, se redujeron a \$100 más IVA mensuales ; y el 3 de diciembre de 2024 el Comité Técnico autorizó una reducción a la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso del 66% (sesenta y seis por ciento) a partir del mes de enero de 2025, quedando los Gastos de Liquidación por la cantidad de \$100 más IVA mensuales.

Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones [bloque de texto]

Cumplimiento al Plan de Negocios.

Durante el cuarto trimestre de 2025 y 2024, el Fideicomiso efectuó los siguientes pagos, los cuales corresponden a salidas reales de efectivo y, por tanto, no necesariamente coinciden con los importes reconocidos en el estado separado de resultados.

Miles de pesos

Concepto	4to. Trimestre 2025	Acumulado 2025	4to. Trimestre 2024	Acumulado 2024
Contraprestación del Administrador	3,739	14,957	3,739	14,957
Gastos de Inversión	42	42	63	63
Gastos de Mantenimiento	331	2,573	545	5,381
Gastos de Asesoría Independiente	414	414	829	1,085
Gastos de Liquidación del Fideicomiso (1)	348	2,410		4,023
Total	4,874	20,395	5,176	25,508

(1) El acumulado 2025 considera el pago de Gastos de Liquidación correspondiente al 4to. Trimestre de 2024 (\$1,017) y, el acumulado 2024 un pago correspondiente al 4to. Trimestre de 2023 (\$969).

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 27 de octubre de 2025, la Reserva de Gastos de Liquidación del Fideicomiso asciende a \$18,030 más IVA.

Las Inversiones del Fideicomiso incluyen el 10% de Aportaciones del Fideicomisario B (coinvertión del Administrador) en términos de la cláusula 19.1 del Contrato de Fideicomiso.

Valuación [bloque de texto]

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 4to Trimestre de 2025, siendo la última valuación independiente emitida en febrero 2019 (precio del certificado CI3CK11 fue de \$67.03402646), previo a la Fecha de Vencimiento de los Certificados.

Comisiones, costos y gastos del administrador u operador [bloque de texto]

Comisiones, costos y gastos del Administrador u operador del Fideicomiso.

En el cuarto trimestre 2025 y 2024, así como sus acumulados, el Fideicomiso realizó los siguientes pagos al Administrador.

Cifras en miles de pesos

Concepto	4to. Trimestre 2025	Acumulado 2025	4to. Trimestre 2024	Acumulado 2024
Contraprestación del Administrador	3,739	14,957	3,739	14,957

Información relevante del periodo [bloque de texto]

Durante el 4to Trimestre de 2025 y hasta la fecha, se publicaron los siguientes eventos relevantes:

27 de octubre de 2025 - Se publicó la información Financiera Trimestral, 3er Trimestre 2025.

29 de octubre de 2025 – Se publicó la ratificación del auditor externo KPMG Cárdenas Dosal, S.C. para realizar la auditoría financiera del Fideicomiso F3511 del ejercicio 2025.

19 de diciembre de 2025 – el Representante Común Banco Multiva, S.A. de C.V., emitió un Evento Relevante conforme a lo siguiente, Ciudad de México, a 19 de diciembre de 2025.- Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, Dirección Fiduciaria ("Banco Multiva") en su carácter de Representante Común informa al público inversionista que, mediante diversos actos corporativos y con la autorización de las autoridades competentes, el pasado 2 de septiembre de 2025 se concretó la transferencia del negocio fiduciario de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco) a favor de Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva. Como resultado de esta operación, Banco Multiva asumió formalmente la calidad de representante común y, como consecuencia, adquirió todos los derechos y obligaciones, así como todas aquellas funciones que ejercía su causahabiente, garantizando así la continuidad operativa de cada emisión bajo estricto apego al marco normativo, así como la protección de los derechos de los participantes. Asimismo, esta adquisición fortalece la presencia de Banco Multiva en el mercado fiduciario y de representación común, al incrementar su participación y contribuir a la consolidación de su plan estratégico de expansión, conforme a lo aprobado por su Consejo de Administración. Al respecto es importante considerar: - El domicilio del negocio fiduciario y de representación común es: Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho 40, piso 22, colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. - El número de contacto; +52 55-5284-6200 Para cualquier duda o comentario relacionado con esta transición, podrán contactar directamente al ejecutivo a cargo de su negocio o a las siguientes direcciones: Mónica Jiménez Labora Sarabia monica.jimenez@multiva.com.mx repcomun@multiva.com.mx

25 de febrero de 2026 - Se publicó la información Financiera Trimestral, 4to Trimestre 2025.

25 de febrero de 2026 – Se publicó Carta manifiesto de la Información Financiera Trimestral 4T 2025.

24 de abril de 2026 – Se publicó Aviso Extemporaneidad del reporte Anual a BMV 2025.

24 de abril de 2026 – Se publicó Aviso Extemporaneidad del 4to Trimestre 2025 Dictaminado.

24 de abril de 2026 – Se publicó Aviso Extemporaneidad del 1er Trimestre 2026.

24 de abril de 2026 – Se publicó Aviso Extemporaneidad del Reporte de Sostenibilidad 2025.

18 de mayo de 2026 – Se publicó la Información Financiera Trimestral, 1er Trimestre 2026.

18 de mayo de 2026 – Se publicó la carta manifiesto de la Información Financiera Trimestral 1er Trimestre 2026.

29 de mayo de 2026 – Se publicaron los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025.

29 de mayo de 2026 – Se publicó el Reporte Anual del ejercicio 2025.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso [bloque de texto]

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 [bloque de texto]

Durante el 4T2025 no se celebraron Asambleas Generales de Tenedores.

Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

Hasta el año terminado el 31 de diciembre de 2024 el auditor externo fue Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte).

Por así convenir a las políticas internas y rotación periódica de firmas auditoras, así como con el objetivo de fortalecer las prácticas de gobierno corporativo, independencia y objetividad en el proceso de auditoría externa, el 27 de octubre de 2025 el Comité Técnico autorizó la sustitución del auditor externo de Deloitte por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. para la auditoría financiera del ejercicio 2025 del Fideicomiso F3511.

La sustitución del auditor externo no derivó de desacuerdos respecto de criterios contables, alcance de revisión, revelaciones financieras o cualquier otro asunto relacionado con la opinión de auditoría, ni existieron opiniones modificadas, salvedades o limitaciones en los trabajos previamente realizados.

Asimismo, el Comité Técnico consideró que el cambio contribuye al fortalecimiento de las prácticas de supervisión financiera y cumplimiento de los requerimientos de independencia previstos en el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el IESBA.

Durante el ejercicio 2025, los honorarios devengados por concepto de servicios de auditoría externa relacionados con la revisión y dictamen de los estados financieros ascendieron a \$400 más IVA. No hubo dependencia de honorarios como se describe en el Código IESBA en las cuotas a KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Asimismo, se hace constar que durante dicho ejercicio el auditor externo no prestó servicios adicionales distintos a los de auditoría que pudieran comprometer su independencia y que, de conformidad con el Código Internacional de Ética

para Profesionales de la Contabilidad emitido por el International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), el auditor externo cumplió con los requerimientos de independencia aplicables para la prestación de servicios de auditoría.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés [bloque de texto]

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. (antes Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, ENR) por \$1,400,000, el cual fue contratado, para la realización de los fines del mismo. Los créditos otorgados a la subsidiaria se encontraban garantizados al 100% con los proyectos aprobados por el Comité Técnico en los que invierta la propia Capital I Reserva.

De acuerdo con el contrato de crédito referido, el principal e intereses eran pagaderos al término de dicho contrato, el cual vencía una vez se hubieran cumplido la totalidad de las obligaciones a cargo de Capital I Reserva y hasta la extinción del Fideicomiso. Con fecha del 27 de junio de 2024 se formalizó el convenio de terminación del contrato de apertura de crédito en cuenta corriente celebrado entre las partes.

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.

Clave de Cotización: CI3CK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO
Clave de cotización:	CI3CK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	SERIE 11
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2025-12-31
Periodo cubierto por los estados financieros:	1-01-2025 al 31-12-2025
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	miles de pesos
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	No
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	CI-3 RESERVA SAPI DE CV
Número de Fideicomiso:	3511
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	Si
Número de Trimestre:	4D
Requiere Presentar Anexo AA:	No
Fecha de opinión sobre los estados financieros:	06/05/2026

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Información revelada en el anexo 11000

Nombre de proveedor de servicios de auditoría externa [bloque de texto]

Clave de Cotización: CI3CK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C.P.C. Andrea Marín Salguero

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

Sin salvedades.

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	106,163,000	40,023,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	1,709,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	106,163,000	41,732,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	106,163,000	41,732,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	37,444,000	172,642,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	37,444,000	172,642,000
Total de activos	143,607,000	214,374,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	0	0
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		

Clave de Cotización: CI3CK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	0	0
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	143,607,000	214,374,000
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	143,607,000	214,374,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	143,607,000	214,374,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	143,607,000	214,374,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	2,768,000	4,944,000	1,153,000	914,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	2,768,000	4,944,000	1,153,000	914,000
Gastos de administración y mantenimiento	19,716,000	24,054,000	4,918,000	4,287,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(16,948,000)	(19,110,000)	(3,765,000)	(3,373,000)
Ingresos financieros	0	0	0	0
Gastos financieros	0	0	0	0
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(16,948,000)	(19,110,000)	(3,765,000)	(3,373,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(16,948,000)	(19,110,000)	(3,765,000)	(3,373,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(16,948,000)	(19,110,000)	(3,765,000)	(3,373,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(16,948,000)	(19,110,000)	(3,765,000)	(3,373,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(16,948,000)	(19,110,000)	(3,765,000)	(3,373,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	(1,513,000)	29,161,000	1,161,000	27,286,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	(1,513,000)	29,161,000	1,161,000	27,286,000
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(1,513,000)	29,161,000	1,161,000	27,286,000
Total otro resultado integral	(1,513,000)	29,161,000	1,161,000	27,286,000
Resultado integral total	(18,461,000)	10,051,000	(2,604,000)	23,913,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(18,461,000)	10,051,000	(2,604,000)	23,913,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(16,948,000)	(19,110,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	1,709,000	5,358,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	0	0
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Disminución (incremento) derechos de cobro	0	0
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	0	0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,709,000	5,358,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(15,239,000)	(13,752,000)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(15,239,000)	(13,752,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0

Clave de Cotización: CI3CK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Distribuciones recibidas	133,685,000	76,660,000
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	133,685,000	76,660,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	52,306,000	81,237,000
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(52,306,000)	(81,237,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	66,140,000	(18,329,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	66,140,000	(18,329,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	40,023,000	58,352,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	106,163,000	40,023,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual

	Componentes del patrimonio / Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	214,374,000	0	0	0	214,374,000	0	214,374,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	(16,948,000)	0	0	(16,948,000)	0	(16,948,000)
Otro resultado integral	0	(1,513,000)	0	0	(1,513,000)	0	(1,513,000)
Resultado integral total	0	(18,461,000)	0	0	(18,461,000)	0	(18,461,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	(18,461,000)	18,461,000	0	0	0	0	0
Distribuciones	52,306,000	0	0	0	52,306,000	0	52,306,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(70,767,000)	0	0	0	(70,767,000)	0	(70,767,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	143,607,000	0	0	0	143,607,000	0	143,607,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior

	Componentes del patrimonio / Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	285,560,000	0	0	0	285,560,000	0	285,560,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	(19,110,000)	0	0	(19,110,000)	0	(19,110,000)
Otro resultado integral	0	29,161,000	0	0	29,161,000	0	29,161,000
Resultado integral total	0	10,051,000	0	0	10,051,000	0	10,051,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	10,051,000	(10,051,000)	0	0	0	0	0
Distribuciones	81,237,000	0	0	0	81,237,000	0	81,237,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(71,186,000)	0	0	0	(71,186,000)	0	(71,186,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	214,374,000	0	0	0	214,374,000	0	214,374,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	206,000	502,000
Total efectivo	206,000	502,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	105,957,000	16,708,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	105,957,000	16,708,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	22,813,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	106,163,000	40,023,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	1,709,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	0	1,709,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0

Clave de Cotización: CI3CK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	37,444,000	172,642,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	37,444,000	172,642,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	0	0

Clave de Cotización: CI3CK

Trimestre: 4D Año: 2025 Moneda: MXN

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	143,607,000	214,374,000
Pasivos	0	0
Activos (pasivos) netos	143,607,000	214,374,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	106,163,000	41,732,000
Pasivos circulantes	0	0
Activos (pasivos) circulantes netos	106,163,000	41,732,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	2,220,000	1,930,000	1,153,000	338,000
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	0	0	0	0
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	548,000	3,014,000	0	576,000
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	2,768,000	4,944,000	1,153,000	914,000
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	14,957,000	14,957,000	3,671,000	3,740,000
Honorarios	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	0	0	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Gastos de mantenimiento	2,515,000	3,624,000	7,000	545,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	2,244,000	5,473,000	1,240,000	2,000
Total de gastos de administración y mantenimiento	19,716,000	24,054,000	4,918,000	4,287,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	0	0	0	0
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	0	0	0	0
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa [bloque de texto]

A partir del 1 de enero de 2013 el Fideicomiso adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS o IAS) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2012; consecuentemente aplica la IFRS 1, Adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y efectivas a la fecha de los mismos.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Los estados financieros adjuntos cumplen con las IFRS emitidas por el IASB. Su preparación requiere que la Administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La Administración del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de la incertidumbre

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, 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 periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo 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 periodo de vida del Fideicomiso y los CB, el Fideicomiso tiene que realizar distribuciones dentro de los treinta días naturales siguientes a que se obtengan los recursos que den lugar a una distribución, siempre y cuando el monto de las distribuciones por realizarse exceda de \$5,000,000; sin embargo, bajo ciertas circunstancias podrían realizarse distribuciones por cantidades menores a dicho monto.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero:

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.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Inversiones en entidades promovidas. Representan las entidades sobre las que el Fideicomiso ejerce influencia significativa pero no control debido a que, aún y cuando la tenencia accionaria que mantiene el Fideicomiso en las Entidades Promovidas es alta, el Fideicomiso ha cedido los derechos de Asamblea y Consejo al Administrador; sin embargo, aún ejerce influencia significativa tanto por el porcentaje accionario, como por que tiene el poder de participar en las políticas financieras y operativas, sin tener el control sobre las mismas.

Derivado del párrafo anterior, el Fideicomiso no consolida a sus entidades promovidas conforme a IFRS 10.

Capital I Reserva, S.A. de C.V. (Antes Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, ENR) (Capital I Reserva) ; Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. (Compradora de Proyectos) y Capital I Proyectos, S.A.P.I. de C.V. (Capital I Proyectos), (Entidades Promovidas en su conjunto), fueron constituidas el 18 de diciembre de 2009, 19 de septiembre de 2011 y el 24 de septiembre de 2014, respectivamente. 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 de esa fecha corresponden exclusivamente a Capital I Reserva Sofom y Compradora de Proyectos.

Las inversiones en entidades promovidas se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente a su valor razonable.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Sin información a revelar para este periodo

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros adjuntos son autorizados para su emisión por Oscar Lara Guerra, como Director General de CI-3 Reserva SAPI de CV, Administrador del Fideicomiso

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros adjuntos cumplen con las IFRS emitidas por el IASB. Su preparación requiere que la Administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La Administración del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Se prepara utilizando el método indirecto.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El riesgo de crédito del saldo de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones en valores es baja, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Los estados financieros separados del Fideicomiso han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Valor razonable.

Diversas NIIF requieren o permiten la medición o revelación del valor razonable de activos, pasivos e instrumentos de patrimonio. Cuando no existen precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos, el Fideicomiso estima el valor razonable mediante la aplicación de técnicas de valuación que incorporan supuestos y variables de mercado, así como, en su caso, información no observable.

El Fideicomiso mide su inversión en entidades promovidas a valor razonable. La determinación de dicho valor implica la utilización de juicios significativos, incluyendo la selección de metodologías de valuación, tasas de descuento, proyecciones de flujos de efectivo, múltiplos de mercado y otros supuestos relevantes. En consecuencia, cambios en dichos supuestos podrían tener un impacto material en los importes reconocidos en los estados financieros separados.

Los estados financieros separados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de liquidación, en virtud de que el Fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación. Las inversiones 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. 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.

Medición de Valor Razonable

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: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

El Fideicomiso no mantiene activos o pasivos financieros clasificados como Nivel 1 o Nivel 2.

La Administración del Fideicomiso considera que el valor en libros de los equivalentes de efectivo se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

i) Enfoque de Ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

Flujos de Caja Descontados (FCD): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (CCPP o WACC). Se utiliza normalmente para valorar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.

ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares

Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, CB, activos individuales y/o negocios en marcha.

Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.

Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.

Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

Rendimiento sobre inversiones en valores

Corresponde a los ingresos generados por las inversiones del Fideicomiso tales como rendimientos devengados de instrumentos financieros.

Resultado por valuación de inversiones a valor razonable

Corresponde a las ganancias o pérdidas no realizadas derivadas de la valuación de las inversiones a su valor razonable, representando la diferencia entre su costo de adquisición y su valor de mercado a la fecha de los estados financieros separados. Este resultado se presenta de manera separada en el estado de resultados.

Las inversiones del Fideicomiso se encuentran principalmente en valores gubernamentales y en acciones de sociedades de inversión.

Intereses sobre créditos otorgados

Algunos llamados de capital fueron documentados mediante disposiciones del contrato de crédito celebrado entre el Fideicomiso y Capital I Reserva, S. A. de C. V. (antes SOFOM, ENR), generando cuentas por cobrar a favor del Fideicomiso.

De acuerdo con los términos contractuales, el principal y los intereses devengados eran exigibles al vencimiento y/o liquidación del financiamiento. Los intereses devengados se reconocen con base en la tasa pactada en cada disposición y son exigibles al vencimiento y/o liquidación del crédito.

Gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan, es decir, en el periodo en que se incurren, independientemente de la fecha de su pago.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento. El reconocimiento inicial se efectúa en la fecha de negociación, cuando la compra o venta de una inversión se realiza bajo un contrato cuyos términos requieren su liquidación dentro de los plazos establecidos por el mercado correspondiente.

Las amortizaciones y distribuciones a los inversionistas se reconocen en el estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios como una disminución de dichos activos. Mientras que, los ingresos no distribuidos se acumulan y forman parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios.

Medición

En su reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros se miden a su valor razonable. Los costos de transacción directamente atribuibles a instrumentos medidos a valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gasto en el periodo en que se incurren.

Posteriormente, los activos y pasivos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados se miden a su valor razonable, reconociendo las ganancias o pérdidas derivadas de sus variaciones en el estado de resultados en el periodo en que se generan.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

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.

Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso mantiene sus excedentes de liquidez invertidos en instrumentos gubernamentales de corto plazo, de conformidad con su política de inversión, la cual establece la inversión en instrumentos de bajo riesgo. Dichos instrumentos devengan rendimientos a tasa de interés predeterminadas (tasa fija) y no están expuestos a variaciones significativas en tasas de interés de mercado durante su vigencia.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del fideicomiso para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso. El Fideicomiso gestiona este riesgo manteniendo niveles adecuados de efectivo y equivalentes de efectivo, así como mediante la programación de flujos derivados de la realización de sus inversiones,

considerando que el Fideicomiso se encuentra en etapa de liquidación.

Dado que los Certificados Bursátiles emitidos son de naturaleza quirografaria, no cuentan con garantía alguna. En este sentido, los activos netos atribuibles a los fideicomisarios que califican como pasivos contables no tienen una fecha específica de vencimiento ni una obligación de pago determinada, conforme a lo establecido en el prospecto de colocación.

Asimismo, dicho prospecto señala que ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Fiduciario Emisor (salvo con los recursos que integran el patrimonio del fideicomiso emisor), ni cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar distribuciones o pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

En consecuencia, los pagos a los tenedores se realizarán exclusivamente con cargo a los recursos que integran el patrimonio del fideicomiso emisor. En caso de que dicho patrimonio resulte insuficiente para cubrir cualquier cantidad derivada de los Certificados Bursátiles, del título correspondiente o del contrato de fideicomiso, no existirá obligación alguna por parte de las entidades antes mencionadas de efectuar dichas distribuciones o pagos.

La Administración considera que el riesgo de liquidez es bajo, dado que:

- Los pasivos son de corto plazo
- El Fideicomiso mantiene niveles de efectivo suficientes

- Existe un plan de desinversión para cubrir obligaciones.

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. El valor en libros de los activos financieros representa la exposición máxima al riesgo de crédito.

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.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Información revelada en el anexo 11000

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

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 separados de conformidad con sus bases de liquidación, en lugar de estar preparados sobre la base de negocio en marcha.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

El riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del fideicomiso para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso. El Fideicomiso gestiona este riesgo manteniendo niveles adecuados de efectivo y equivalentes de efectivo, así como mediante la programación de flujos derivados de la realización de sus inversiones, considerando que el Fideicomiso se encuentra en etapa de liquidación.

Dado que los Certificados Bursátiles emitidos son de naturaleza quirografaria, no cuentan con garantía alguna. En este sentido, los activos netos atribuibles a los fideicomisarios que califican como pasivos contables no tienen una fecha específica de vencimiento ni una obligación de pago determinada, conforme a lo establecido en el prospecto de colocación.

Asimismo, dicho prospecto señala que ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Fiduciario Emisor (salvo con los recursos que integran el patrimonio del fideicomiso emisor), ni cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar distribuciones o pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

En consecuencia, los pagos a los tenedores se realizarán exclusivamente con cargo a los recursos que integran el patrimonio del fideicomiso emisor. En caso de que dicho patrimonio resulte insuficiente para cubrir cualquier cantidad derivada de los Certificados Bursátiles, del título correspondiente o del contrato de fideicomiso, no existirá obligación alguna por parte de las entidades antes mencionadas de efectuar dichas distribuciones o pagos.

La Administración considera que el riesgo de liquidez es bajo, dado que:

- Los pasivos son de corto plazo
- El Fideicomiso mantiene niveles de efectivo suficientes
- Existe un plan de desinversión para cubrir obligaciones.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Activos netos atribuibles a los fideicomisarios.

Los activos netos atribuibles a los fideicomisarios en primer lugar se integran por los recursos provenientes de las emisiones de CKDs, incluyendo los costos asociados a su colocación. En abril de 2011, el Fideicomiso realizó una oferta pública de 15,300,000 certificados por un importe total de \$1,530,000 (\$100.00 por certificado). Los gastos de emisión, por \$61,815 fueron reconocidos como una reducción de los activos netos.

Adicionalmente, los activos netos atribuibles al fideicomisario en segundo lugar están constituidos por las aportaciones efectuadas por el Fideicomisario B.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Transacciones con partes relacionadas

Honorarios de administración

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

El 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.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo.

Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios.

El efectivo y equivalentes de efectivo al final del período como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera.

Con fecha de 26 de marzo de 2025, Capital I Reserva, S.A. de C.V. (Antes 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 líquida en garantía con un aforo mínimo de 1.05x, misma que fue liberada.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros separados del Fideicomiso han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

b. Presentación de estados financieros separados no consolidados

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme la NIIF 10, Estados financieros separados 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 separados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de liquidación, en virtud de que el Fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación. Las inversiones 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. 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.

Medición de Valor Razonable

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: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros separados del Fideicomiso han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

b. Presentación de estados financieros separados no consolidados

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme la NIIF 10, Estados financieros separados 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 separados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de liquidación, en virtud de que el Fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación. Las inversiones 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. 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.

Medición de Valor Razonable

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: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros se dan de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o en la cual el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los activos financieros.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

A la fecha de los estados financieros separados, los intereses ganados se reconocen en los resultados del ejercicio.

Descripción de la política contable para distribuciones [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso se reconocen cuando se incurrin.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

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.

Medición de Valor Razonable

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: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

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.

Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento. El reconocimiento inicial se efectúa en la fecha de negociación, cuando la compra o venta de una inversión se realiza bajo un contrato cuyos términos requieren su liquidación dentro de los plazos establecidos por el mercado correspondiente.

Las amortizaciones y distribuciones a los inversionistas se reconocen en el estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios como una disminución de dichos activos. Mientras que, los ingresos no distribuidos se acumulan y forman parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios.

Medición

En su reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros se miden a su valor razonable. Los costos de transacción directamente atribuibles a instrumentos medidos a valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gasto en el periodo en que se incurrin.

Posteriormente, los activos y pasivos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados se miden a su valor razonable, reconociendo las ganancias o pérdidas derivadas de sus variaciones en el estado de resultados en el periodo en que se generan.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

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.

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.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando estos se emiten o asumen.

Los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de los pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional de los estados financieros es pesos

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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.

No obstante, las entidades subsidiarias del Fideicomiso se encuentran sujetas al Impuesto sobre la Renta (ISR), el cual se reconoce en los resultados del ejercicio en que se causa.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren contractualmente. A menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo, se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo.

Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios.

El efectivo y equivalentes de efectivo al final del período como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera.

Con fecha de 26 de marzo de 2025, Capital I Reserva, S.A. de C.V. (Antes 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 líquida en garantía con un aforo mínimo de 1.05x, misma que fue liberada.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos [bloque de texto]

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.

Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

No aplica
