

ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2659 CELEBRADA EL 11 DE MAYO DE 2023

En la Ciudad de México, siendo las 8:30 horas del día 11 de mayo de 2023, los miembros del Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo identificado con el número CIB/2659 de fecha 1° de noviembre de 2018, según el mismo ha sido modificado o re expresado de tiempo en tiempo (el "**Fideicomiso**"), en el cual O'Donnell Capital Management, S. de R.L. de C.V., actúa como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar (el "**Administrador**"), ODMX F1, S. de R.L. de C.V. y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso CIB/3017, ambos actuando en su carácter de coinversionistas; CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario ("**Fiduciario**") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común ("**Representante Común**") de los tenedores de los Certificados Bursátiles, con el fin de celebrar una Sesión del Comité Técnico de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula 12.1.9 del Fideicomiso (la "**Sesión**"), a la cual fueron debidamente citados mediante convocatoria de fecha 2 de mayo de 2023 entregada a cada uno de los miembros del Comité Técnico con copia al Representante Común y Fiduciario. Los términos con mayúscula que no se definan en la presente Acta, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

La Sesión, por decisión unánime de los miembros del Comité Técnico que atendieron la Sesión, fue presidida por el señor David O'Donnell Dwyer, y actuó como Secretario el señor Mario del Bosque Martínez.

Acto seguido, el Presidente de la Sesión solicitó al Secretario dar lectura al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Lista de asistencia y verificación de quorum para llevar a cabo la Sesión;
- II. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso al cierre del 31 de diciembre de 2022;
- III. Reporte del primer trimestre del 2023;
- IV. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación respecto la ratificación anual del Despacho encargado de la auditoría externa;
- V. Informe de las inversiones de los fideicomisos de proyectos que comprenden el portafolio;
 1. OD Laguna;
 2. OD888;
 3. OD Kloeckner (informe del ejercicio de la opción de expansión del arrendatario);
 4. OD Tlalpan; y
 5. OD Vallejo
- VI. Redacción, lectura y aprobación del acta de Sesión del Comité Técnico.

Una vez aprobado por unanimidad de los presentes el Orden del Día antes transcrito, se procedió a su desahogo en los siguientes términos.

- I. **Lista de asistencia y verificación de quorum para llevar a cabo la Sesión:**

En relación con el primer punto del Orden del Día, el Secretario procedió a preparar la Lista de Asistencia que se adjunta al presente como **Anexo 1**, certificando que se encontraban presentes (presencialmente o vía videoconferencia en la plataforma "Teams" de Microsoft) el 100% (cien por ciento) de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor, mismos que se listan a continuación:

No.	Miembro	Cargo	
1.	David O'Donnell Dwyer	Propietario – Presidente	Presente
2.	Javier Pano Navarrete	Propietario	Presente
3.	Mario del Bosque Martínez	Propietario – Secretario	Presente
4.	Eduardo Valdes Acra	Propietario Independiente	Presente
5.	Manuel Sánchez González	Propietario Independiente	Atendió videoconferencia
6.	Blanca Patricia Rodríguez Ortiz	Propietario Independiente	Atendió videoconferencia
7.	Gonzalo Luis Portilla Forcen	Propietario Independiente	Presente
8.	Miguel Corona	Suplente	Atendió videoconferencia
9.	Amira Yolath Monroy López	Suplente	Atendió videoconferencia

En virtud de atender la presente Sesión 9 de 9 miembros del Comité Técnico que representan el 100% (cien por ciento) de asistencia, el Secretario declara instalada y legítimamente constituida la Sesión y, en consecuencia, con plena validez todos los acuerdos que en la misma se adopten, ratificando como Presidente al señor David O'Donnell Dwyer y Mario del Bosque Martínez como Secretario con lo cual estuvieron todos los presentes de acuerdo.

Asimismo, en la Sesión estuvieron presentes como invitados los señores Gerardo Ortiz Dominguez quien estuvo presente en la Sesión; y los señores Emmanuel Montaña, Ángel Santiago Fernández, José Luis Valtierra Gutiérrez y Daniel Eduardo Medina Silverio, quienes atendieron vía videoconferencia.

Una vez aprobado y confirmado el quorum, se procedió al desahogo del segundo punto del Orden del Día.

II. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso al cierre del 31 de diciembre de 2021;

En uso de la palabra, el señor Javier Pano Navarrete, Director de Operaciones, señaló que previamente se distribuyó a todos los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común una presentación que resume los puntos del Orden del Día y que se adjunta a la presente Acta como **Anexo "2"**. Continuó explicando a todos los asistentes los principales rubros del balance general y estado de resultados auditados al 31 de diciembre de 2022 del Fideicomiso Emisor. Los miembros del Comité, señores Blanca Rodríguez y Gonzalo Portilla destacaron la diferencia que existe en el activo circulante "efectivo y equivalentes de efectivo" y solicitaron, junto con el señor Eduardo Valdes un informe con el detalle de la diferencia, la cual se adjunta a la presente Acta como **Anexo 3-A**.

Después de resolver dudas sobre los Estados Financieros al cierre del 31 de diciembre de 2022, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptó la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN

PRIMERA. "Se toma nota y se aprueban los estados financieros auditados del Fideicomiso Emisor al cierre del 31 de diciembre de 2022, mismos que se adjuntan como **Anexo 3**, en el entendido que el Administrador

adjunta una presentación con el detalle de las variaciones en el activo circulante “*efectivo y equivalente de efectivo*” así como la metodología de valuación para cada uno de los proyectos de inversión”.

III. **Reporte del primer trimestre del 2023;**

En uso de la palabra, el señor Javier Pano Navarrete, Director de Operaciones explicó a todos los asistentes cómo se compone el portafolio del Fideicomiso Emisor destacando que el ritmo de inversión ha superado el esperado en el calendario de inversión. Se cuentan con 5 (cinco) proyectos de inversión realizadas con un total de 6 llamadas de capital equivalentes a USD\$143 millones. Los proyectos de inversión son identificados como (i) OD Laguna; (ii) OD888; (iii) OD Kloeckner; (iv) OD Tlalpan y (v) OD Vallejo. Asimismo, el señor Pano destacó que existirán recursos adicionales que provendrán del financiamiento de los proyectos OD Tlalpan y OD Vallejo que aún no se encuentran estabilizados y una vez que la estabilización ocurra, se someterá a consideración del Comité Técnico la mejor alternativa para distribuir dividendos o reinvertir.

Después de resolver dudas sobre el reporte del primer trimestre de 2023, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptó la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN

PRIMERA. “Se toma nota y se aprueba el reporte del primer trimestre del 2023, mismo que fue reportado a la Bolsa Mexicana de Valores el pasado 30 de abril.”.

IV. **Presentación, discusión, y en su caso, aprobación respecto la ratificación anual del Despacho encargado de la auditoría externa;**

En relación con el cuarto punto del Orden del Día, en uso de la palabra el señor Mario del Bosque Martínez comenzó explicando que el despacho Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“**Deloitte**”) fue designado como Auditor Externo para el ejercicio fiscal al cierre del 2022 con quienes se han venido negociando honorarios fijos pero que incrementan en función del número de entidades promovidas que se establezcan; es decir, por cada nuevo vehículo de inversión (en este caso OD Tlalpan y OD Vallejo), así como un incremento anual derivado de inflación según la determine Banco de México.

Adicionalmente y para cumplimiento de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las “**Disposiciones**”), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el pasado 26 de abril de 2018 ha puesto a disposición toda la información requerida para dar cumplimiento a dichas Disposiciones. Resaltó que de conformidad con lo previsto en la sección 12.1.11 del Fideicomiso, el nombramiento y remoción del Auditor Externo es un asunto que no puede ser discutido ni/o votado por los miembros que designe el Administrador, por lo que se somete la votación únicamente por los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso. También comentó que, en cumplimiento de la Disposiciones, en noviembre del 2023 sería el quinto año que Deloitte actúa como Auditor Externo, por lo que a ese momento habrá que valorar cambiar al Auditor Externo o cambiar al socio que atiende la cuenta del Fideicomiso Emisor.

Después de una amplia discusión, por unanimidad de votos de los miembros independientes del Comité Técnico presentes, se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

SEGUNDA. Se hace constar que los representantes del despacho Deloitte previamente a la fecha de celebración de la presente Sesión del Comité Técnico **(i)** respetaron su propuesta económica y de servicios (ejercicio de 2023) para considerar en la misma las actividades a realizar de conformidad con lo establecido en las Disposiciones; y **(ii)** demostraron que el despacho y el equipo de auditoría cumple con los requisitos necesarios para actuar como Auditor Externo para lo cual presentaron la siguiente documentación:

- Propuesta-Carta Fideicomiso.
- Carta manifestación previa a contratación.
- Comisión Técnica de Calidad Anexo B.
- Título Arturo Ceballos.
- Constancia Inscripción AGAAF Arturo Ceballos.
- Opinión del Cumplimiento de Obligaciones Fiscales.

TERCERA. Se resuelve que tanto el despacho Deloitte como su equipo de auditoría, cumplen los requisitos personales, profesionales y de independencia para la prestación del servicio de auditoría externa establecidos en los artículos 4 al 13 de las Disposiciones. Asimismo, se toma nota de la manifestación del despacho sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad.

CUARTA. Se resuelve que la propuesta económica presentada por el despacho para el ejercicio fiscal del 2021 resulta razonable para ejecutar el programa de auditoría anual del Fideicomiso de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera considerando el alcance de la auditoría, la naturaleza y complejidad de las operaciones del Fideicomiso.

QUINTA. En virtud de las resoluciones inmediatas anteriores, se resuelve ratificar al despacho Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited como Auditor Externo del Fideicomiso para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso por el ejercicio del 2023.

SEXTA. En cumplimiento a las Disposiciones, se instruye a CiBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple para que en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso realice las gestiones necesarias para ratificar al despacho Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza S.C. como Auditor Externo.

SÉPTIMA. Se instruye al Fiduciario para revelar la ratificación del Auditor Externo en la Bolsa Mexicana de Valores a través del SEDI, y a su vez a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) a través del STIV-2, de conformidad con el Artículo 17 de las Disposiciones.

OCTAVA. De conformidad con lo previsto en la sección 12.1.11 del Fideicomiso, el nombramiento y remoción del Auditor Externo es un asunto que no puede ser discutido ni/o votado por los miembros que designe el Administrador, por lo que se somete la votación únicamente por los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.

V. Presentación de estatus de proyectos actuales.

En uso de la palabra el señor David O'Donnell explicó a los presentes el estado que guarda cada uno de los proyectos de inversión del portafolio del Fideicomiso Emisor a la fecha destacando que a dicha fecha



se ha comprometido el 100% del capital a través de cinco proyectos (i) OD Laguna; (ii) OD888; (iii) OD Kloeckner; (iv) OD Tlalpan; y (v) OD Vallejo de los cuales resaltó los siguientes puntos:

(i) OD Laguna

- Proyecto totalmente construido, los trámites prácticamente están concluidos salvo por la modificación de proyecto y el aviso de terminación de obra de la Nave 2 y Nave 3. En mayo del presente se firmó una carta de intención con una empresa líder en comercio electrónico para rentar la Nave 2 con lo cual el parque estaría al 100% ocupado. Una vez rentada se tomará una disposición adicional (*earnout*) de Bancomext respetando los límites de apalancamiento. Se destaca que el precio del arrendamiento estimado en el memorándum de inversión es de USD\$5.60 m2/mes contra transacciones recientes que hemos cerrado en el parque de USD\$7.50 m2/mes de renta base más mejoras de sistemas contra incendio y puertas adicionales.

(ii) OD888

- Proyecto totalmente construido, las gestiones gubernamentales están completadas salvo por el reforzamiento estructural del Edificio 1 para cumplir con la regulación actual. En diciembre del 2022 se firmó un contrato de arrendamiento para Nave 2B de 2,484 m2 a una empresa mexicana que provee servicios de importación a otra empresa de comercio electrónico del parque, a US\$8.00 NNN m2/mes con lo cual el parque estaría al 85.4% ocupado. Tenemos pendiente rentar Nave 2A de 3,005 m2 y Nave 4 de 2,642 m2. Una vez rentada se tomará una disposición adicional (*earnout*) de Sabadell respetando los límites de apalancamiento. Se destaca que el precio del arrendamiento estimado en el memorándum de inversión es de USD\$7.50 m2/mes contra transacciones recientes que hemos cerrado en el parque en USD\$8.60 m2/mes dadas que las condiciones de mercado.

(iii) OD Kloeckner

- La fase 1 del proyecto está completada al 100% y Kloeckner nos informó su intención de ejercer su opción de expansión por 7,574 m2 adicionales que representa una inversión total aproximada de USD\$6,970,043 más IVA. El cliente requiere la propiedad para enero del 2025. Una vez que se modifique el contrato de arrendamiento original para incluir la expansión como consecuencia del ejercicio de dicho derecho, la vigencia del contrato de arrendamiento se reinicia por otros 10 años.

(iv) OD Tlalpan; y

- Se obtuvo por parte de la Alcaldía de Coyoacán el permiso para remodelar el inmueble (Art. 62 del Reglamento de Construcción de la CDMX); después de practicar el concurso de construcción se asignó la obra al contratista general Maiz Mier por un monto total de MX\$238,924,822 pesos. Dicho contratista también ejecutó la obra y remodelación de OD888. El proyecto ha tenido bastante demanda y se cuentan con buenos prospectos preliminares para la comercialización.

(v) OD Vallejo



- Está en proceso la obtención de los permisos y licencias para la remodelación y desarrollo de obra nueva. Actualmente nos encontramos corriendo a los inquilinos actuales, reubicando y reorganizando las fases de desarrollo. Los clientes actuales continúan pagando sus rentas alcanzando una facturación en marzo de MX\$7.6 millones. Estamos en espera de respuesta de la Comisión Federal de Competencia Económica para aprobar la participación de uno de los coinversionistas (AXA Seguros) al rebasar ciertos umbrales previstos en la Ley Federal de Competencia Económica.

Después de una amplia discusión de cada uno de los proyectos de inversión y resolver dudas, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptó la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN

NOVENA. “Se toma nota del estado que guarda cada uno de los proyectos de inversión del Fideicomiso Emisor.”

VI. Redacción, lectura y aprobación del acta de Sesión del Comité Técnico.

En relación con el último punto del Orden del Día, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptó la siguiente:

RESOLUCIÓN

DÉCIMA. “Se designan como delegados especiales de la presente Sesión del Comité Técnico a los señores John David O'Donnell Dwyer, Mario del Bosque Martínez, y/o Alfonso Figueroa Villanueva para que conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a las resoluciones aquí señaladas, incluyendo sin limitar, acudir ante notario público de su elección, en caso de ser necesario para protocolizar todo o parte de la presente acta, presentar avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., así como demás autoridades competentes.”

No habiendo otro asunto del Orden del Día a tratar, se dio por concluida la Sesión, haciendo constar que los miembros del Comité Técnico que intervinieron estuvieron presentes de manera ininterrumpida durante la Sesión.

La Sesión terminó a las 10:30 am del día, mes y año indicados al principio de la presente Acta, firmando la misma, como constancia, el Presidente y el Secretario.

	
David O'Donnell Dwyer Presidente	Mario del Bosque Martínez Secretario

Anexo 1.

Lista de Asistencia de la Sesión del Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de desarrollo identificado con el número CIB/2659 celebrada el 11 de mayo de 2023 en el domicilio del Administrador ubicado en Juan Salvador Agraz No. 65, piso 7A, colonia Santa Fe, Ciudad de México y a través de la plataforma de Microsoft Teams.

No.	Miembro	Cargo	
1.	David O'Donnell Dwyer	Propietario – Presidente	Presente
2.	Javier Pano Navarrete	Propietario	Presente
3.	Mario del Bosque Martínez	Propietario – Secretario	Presente
4.	Eduardo Valdes Acra	Propietario Independiente	Presente
5.	Manuel Sánchez González	Propietario Independiente	Atendió videoconferencia
6.	Blanca Patricia Rodríguez Ortíz	Propietario Independiente	Atendió videoconferencia
7.	Gonzalo Luis Portilla Forcen	Propietario Independiente	Presente
8.	Miguel Corona	Suplente	Atendió videoconferencia
9.	Amira Yolath Monroy López	Suplente	Atendió videoconferencia



Mario del Bosque Martínez
Secretario

Anexo "2"

Presentación Comité Técnico Mayo 2023

Anexo "3"

Estados Financieros al cierre de diciembre de 2022

Anexo "3A"

Informe de la variación de efectivo y metodología de valuación

O'DONNELL

Sesión de Comité Técnico
ODOCK 18

Mayo 2023

Orden del día

I. Lista de asistencia y verificación de Quorum para llevar a cabo la Sesión;

II. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso al cierre del 31 de diciembre de 2022;

III. Reporte del primer trimestre del 2023;

IV. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación respecto la ratificación anual del Despacho encargado de la auditoría externa;

V. Informe de las inversiones de los fideicomisos de proyectos que comprenden el portafolio;

1. OD Laguna;
2. OD888;
3. OD Kloekner (Informe del ejercicio de la opción de expansión del arrendatario);
4. OD Tlalpan; y
5. OD Vallejo.

VI. Redacción, lectura y aprobación del acta de Sesión de Comité Técnico.

Orden del día

I. Lista de asistencia y verificación de Quorum para llevar a cabo la Sesión;

II. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso al cierre del 31 de diciembre de 2022;

III. Reporte del primer trimestre del 2023;

IV. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación respecto la ratificación anual del Despacho encargado de la auditoría externa;

V. Informe de las inversiones de los fideicomisos de proyectos que comprenden el portafolio;

1. OD Laguna;
2. OD888;
3. OD Kloeckner (Informe del ejercicio de la opción de expansión del arrendatario);
4. OD Tlalpan; y
5. OD Vallejo.

VI. Redacción, lectura y aprobación del acta de Sesión de Comité Técnico.

Actualización | ODOCK18

Balance General

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo de efectivo y equivalentes: disminuye debido a la inversión en los proyectos de OD Tlalpan y OD Vallejo en el 4Q22, quedando disponible la reserva para los gastos de mantenimiento del Fideicomiso.

Así mismo, el saldo de inversión en promovidas asciende \$3,195,201,000 MXN compuesto por:

- La inversión de un terreno localizado en el municipio de Cuautitlán Izcalli Estado de México denominado "Proyecto La Laguna" con un avance de construcción de 100% y comercialización de 64%.
- La inversión en un terreno y construcciones localizado en la Alcaldía de Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México, denominado "Proyecto OD888" con avance en remodelación de 100% y comercialización de 86%.
- La inversión en terreno para "BTS" localizado en El Marques, Querétaro, denominado "O'Donnell KM" con avance en construcción de 100%, entregado y listo para operar.
- La inversión en un terreno y construcciones localizados en la alcaldía Gustavo A. Madero CDMX denominado "Proyecto OD Vallejo".
- La inversión en un terreno y construcciones localizadas en la alcaldía Tlalpan CDMX denominado "Proyecto OD Tlalpan".

Al cierre del ejercicio 2022, se contrataron los servicios de deuda de ODLL, disponiendo USD \$33,093,984. Los saldos de estos pasivos se registran en los estados financieros de la promovida.

	2022	2021	Var %
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	124,537,000	417,516,000	-70%
Clientes y otras cuentas por cobrar	65,000	168,000	-61%
Impuestos por recuperar	1,599,000	1,587,000	1%
Total de activos circulantes	126,201,000	419,271,000	-70%
Activos no circulantes			
Inversión en entidades promovidas	3,195,201,000	2,577,488,000	24%
Total de activos no circulantes	3,195,201,000	2,577,488,000	24%
Total de activos	3,321,402,000	2,996,759,000	11%
Pasivos			
Pasivo circulante			
Proveedores y cuentas por pagar	80,000	182,000	-56%
Impuestos por pagar	168,000	132,000	27%
Pasivo no circulante	248,000	314,000	-21%
Total pasivo no circulante	248,000	314,000	-21%
Total pasivo	3,321,154,000	2,996,445,000	11%
Patrimonio/Activos netos			
Utilidades acumuladas			
Otros resultados integrales acumulados			
Total de la participación controladora	3,321,154,000	2,996,445,000	11%
Total patrimonio/activos netos	3,321,154,000	2,996,445,000	11%
Total patrimonio/activos netos y pasivo	3,321,402,000	2,996,759,000	11%

(1) Tipo de cambio FX, al día de la disposición. Fuente: Banco de México

Actualización | ODOCK18

Balance General

- En 2022, resalta los ingresos por revaluación de CBRE sobre las inversiones en ODLL, OD888, ODKM y ODV; en línea con el avance en los proyectos del CKD pero castigados por la baja en el TC.
- Los gastos corresponden principalmente a comisiones por administración del fideicomiso y honorarios; entre otros gastos para el mantenimiento del fideicomiso.
- El ingreso por intereses, se debe al aumento del monto en cuentas destinado a inversiones permitidas.
- El aumento de gastos financieros se debió a la baja en el TC durante el año 2022 cerrando a P\$19.3615 por dólar, una disminución del 6% comparado con el cierre de 2021.
- El precio del CBFI determinado en la valuación del 4Q22 es de \$6.220164.

	2022	2021	Var %
Ingresos	296,260,000	523,014,000	-43%
Costo de ventas	-	-	
Utilidad bruta	296,260,000	523,014,000	-43%
Gastos de administración y mantenimiento	56,362,000	55,911,000	1%
Otros ingresos	-	-	
Otros gastos	-	-	
Utilidad (pérdida) de operación	239,898,000	467,103,000	-49%
Ingresos financieros	24,846,000	17,456,000	42%
Gastos financieros	260,035,000	75,431,000	245%
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	4,709,000	409,128,000	-99%
Impuestos a la utilidad	-	-	
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	4,709,000	409,128,000	-99%
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuas	-	-	
Utilidad (pérdida) neta	4,709,000	409,128,000	-99%

(1) Tipo de cambio FX, al día de la disposición, Fuente: Banco de México

Orden del día

I. Lista de asistencia y verificación de Quorum para llevar a cabo la Sesión;

II. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso al cierre del 31 de diciembre de 2022;

III. Reporte del primer trimestre del 2023;

IV. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación respecto la ratificación anual del Despacho encargado de la auditoría externa;

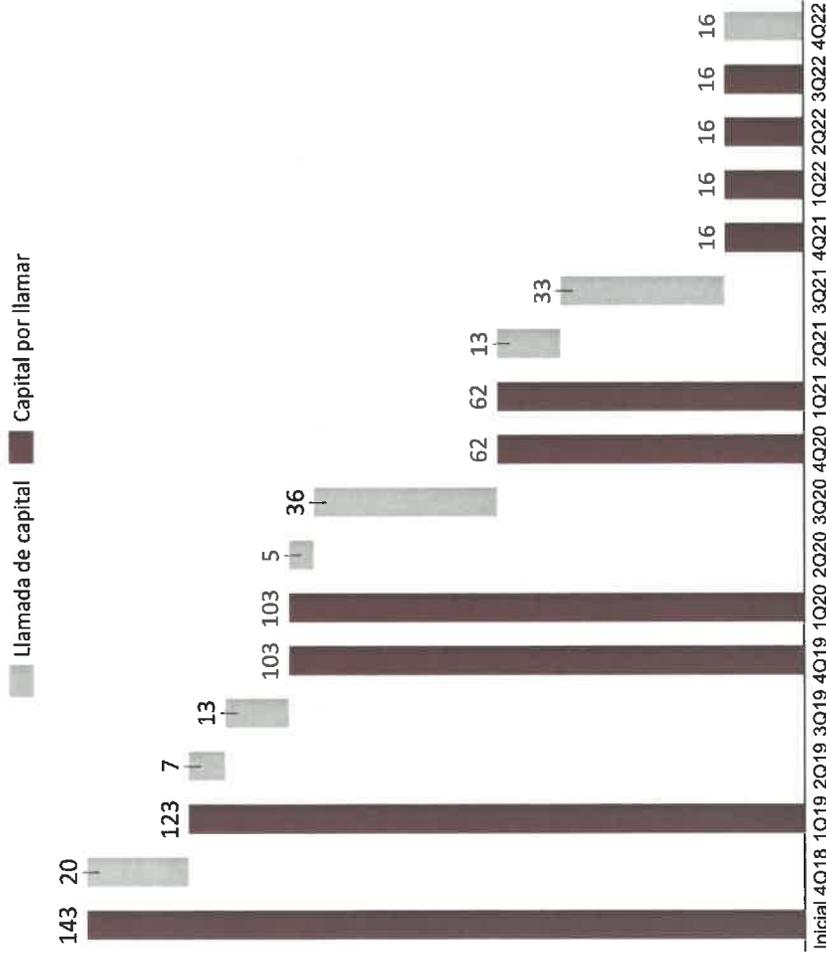
V. Informe de las inversiones de los fideicomisos de proyectos que comprenden el portafolio;

1. OD Laguna;
2. OD888;
3. OD Kloeckner (Informe del ejercicio de la opción de expansión del arrendatario);
4. OD Tlalpan; y
5. OD Vallejo.

VI. Redacción, lectura y aprobación del acta de Sesión de Comité Técnico.

Estatus del CKD 1Q 2023

Capital Disponible para Inversión (USD \$MM)¹



Al 31 de marzo de 2023, el ritmo de inversión del portafolio ha superado al esperado en el calendario de inversiones. Durante el último trimestre de 2022 se comprometió el 100% del capital a través de 6 llamadas de capital equivalentes a **USD\$ 143 millones** bajo la tesis de seguir impulsando el sector logístico

1. ODLL: inversión de hasta USD 47.51 MM, aprobado 2S'19.
2. OD888: inversión de hasta USD 40.32 MM, aprobado 1S'20.
3. ODKM: inversión de hasta USD 9.22 MM, aprobado 1S'21.
4. ODT: inversión de hasta USD 43.80 MM, aprobado 2S'22.
5. ODV: inversión de hasta USD 116.28 MM, aprobado 2S'22

Si bien existen recursos que provendrán de apalancamiento de los proyectos aún no estabilizados, una vez que se cuente con ellos se determinará la mejor alternativa entre distribuir dividendos a los inversionistas o reinvertir en un nuevo proyecto.

(1) Tipo de cambio FX, al día de la disposición. Fuente: Banco de México

Orden del día

I. Lista de asistencia y verificación de Quorum para llevar a cabo la Sesión;

II. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso al cierre del 31 de diciembre de 2022;

III. Reporte del primer trimestre del 2023;

IV. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación respecto la ratificación anual del Despacho encargado de la auditoría externa;

V. Informe de las inversiones de los fideicomisos de proyectos que comprenden el portafolio;

1. OD Laguna;
2. OD888;
3. OD Kloeckner (Informe del ejercicio de la opción de expansión del arrendatario);
4. OD Tlalpan; y
5. OD Vallejo.

VI. Redacción, lectura y aprobación del acta de Sesión de Comité Técnico.

Auditoría Externa

Respecto al dictamen realizado por Deloitte para el periodo que concluyó el **31 de diciembre de 2022**, se hace del conocimiento que se cumplió con lo impuesto en la Circular Única de Auditores Externos (CUAE), así como de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

A continuación, se presenta la opinión de Deloitte, no reportando notas ni recomendaciones.

“En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera del Fideicomiso CIB/2659 al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.”
 Deloitte

- Los honorarios por parte del Auditor Externo para el periodo que concluye el 31 de diciembre de 2023 únicamente sufrirán un incremento por inflación, quedando de la siguiente manera.

Informe a emitir	Honorario
Auditoría anual del Fideicomiso CIB/ 2659 de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (con inversiones)	\$ 290,885
Auditoría anual de entidad promovida que se encuentre en desarrollo (FIDEICOMISO CIB/3008)	\$ 224,333
Auditoría anual de entidad promovida que se encuentre en desarrollo (FIDEICOMISO F/4452)	\$ 224,333
Auditoría anual de entidad promovida que se encuentre en desarrollo (FIDEICOMISO F/4941)	\$ 224,333
Auditoría anual de entidad promovida que se encuentre en desarrollo (FIDEICOMISO F/4879)	\$ 207,056
Auditoría anual de entidad promovida que se encuentre en desarrollo (FIDEICOMISO F/4942)	\$ 207,056
Auditoría anual de entidades promovidas estabilizadas y con un solo proyecto (Rango)	\$207,056 - \$336,467
Auditoría anual de entidades promovidas estabilizadas y que cuenten con varios proyectos (Rango)	\$789,404 - \$918,813

Orden del día

I. Lista de asistencia y verificación de Quorum para llevar a cabo la Sesión;

II. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso al cierre del 31 de diciembre de 2022;

III. Reporte del primer trimestre del 2023;

IV. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación respecto la ratificación anual del Despacho encargado de la auditoría externa;

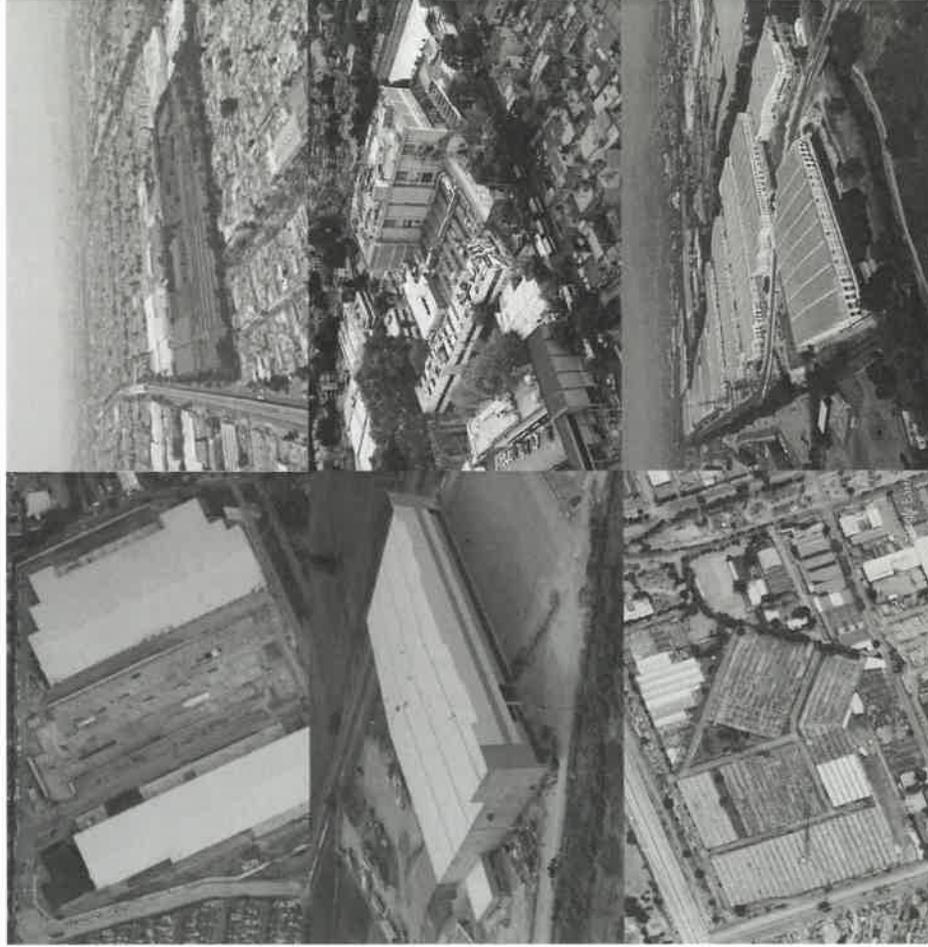
V. Informe de las inversiones de los fideicomisos de proyectos que comprenden el portafolio;

- OD Laguna;
- OD888;
- OD Kloeckner (Informe del ejercicio de la opción de expansión del arrendatario);
- OD Tlalpan; y
- OD Vallejo.

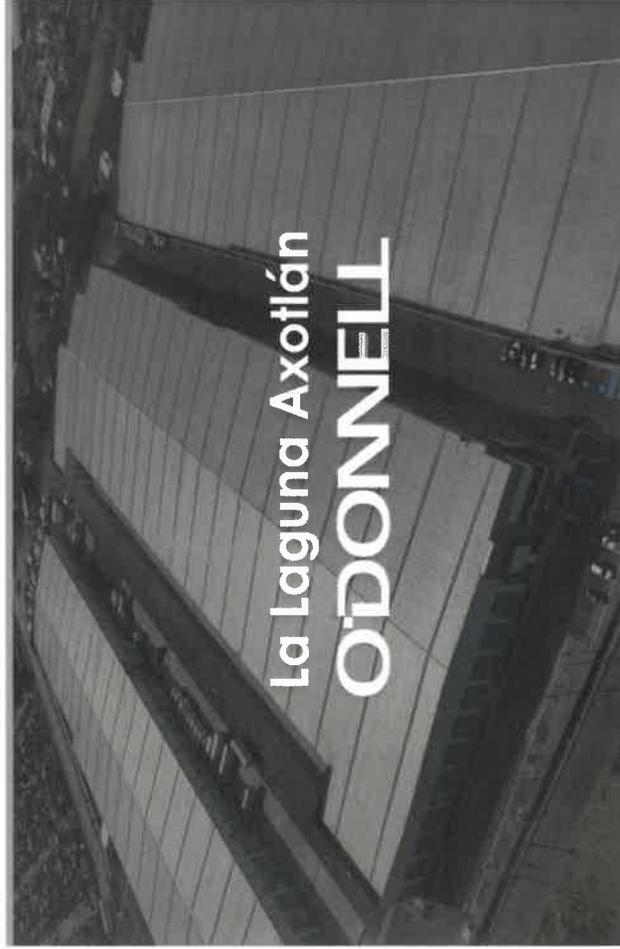
VI. Redacción, lectura y aprobación del acta de Sesión de Comité Técnico.

Resumen Ejecutivo

Propiedad	GLA (m2)	Avance de construcción 1Q23 (%)	Ocupación actual 1Q23 (%)	Deuda total 1Q23 (USD)	LTV 1Q23
ODLL	87,042	99.0%	100.0%	33,093,984	40.1%
OD888	38,702	99.0%	86.0%	24,578,427	53.8%
ODKM	7,808	100.0%	100.0%	7,874,873	57.6%
ODT	28,167	0.0%	0.0%	-	0.0%
ODV	113,162	0.0%	96.6%	9,282,000 ²	17.8% ²
Total	274,881	48.1%	86.4%	74,829,284	29.2%



- (1) Promedio ponderado para avances de construcción y ocupación actual del portafolio
- (2) Solo se considera participación del CKD en la inversión de ODV (71.4%)



Inversión en ODLL

Superficie total del terreno:	160,772.48 m ²
GLA:	87,042 m ²
Ubicación:	Corredor CTT
Estrategia:	Build to Suit (BTS)
Avance (%):	99%
Ocupación actual (%):	100%

Trámites y Licencias

- Building 1: 100%
- Building 2: Modificación y aviso de terminación de Obra
- Building 3: Modificación y aviso de terminación de Obra

Construcción

- La causa principal del retraso en la ejecución del proyecto se debe a la interrupción de las actividades debido a la pandemia de COVID-19. En proceso el cierre de obra.

Variación en fechas de terminación de obra ICP vs. Actual

Fecha de entrega	ICP	Actual	Var.
Building 1	Apr-20	Dec-21	+20 meses
Building 2	Apr-20	Apr-22	+24 meses
Building 3	Sep-20	Jan-22	+16 meses

Inversión en ODLL

Financiamiento

- En cuanto al financiamiento de este proyecto, no se registraron cambios relevantes. A partir del nuevo cierre con MercadoLibre para la Nave 2, Bancomext ha aprobado una disposición adicional de US\$ 14.5 mm.

ODLL	ICP	Actual	Var. %
Capital Requerido (USD mm)	34.45	58.95	71.1%
TIR Apalancada	18.01%	15.72%	(12.7%)
Mul. Apalancado	2.46x	2.06x	(16.3%)

- La TIR del proyecto ha disminuido 12.7%, principalmente por el retraso de obtención de permisos y la falta de financiamiento especulativo durante la pandemia, así como también el incremento en los precios de materiales de construcción durante 2021.



Comercialización

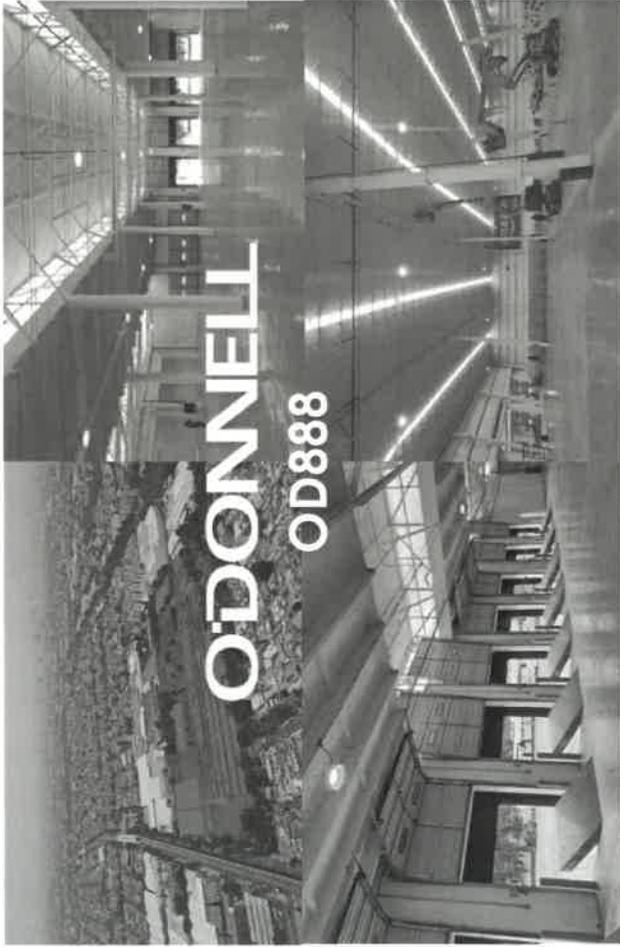
- Nave 1: Ocupada por ADM 19,202 m² y por TIBA 11,713 m²
- Nave 2: En proceso de firma de contrato de arrendamiento con MercadoLibre
- Nave 3: Ocupada por Estafeta, 24,455 m²

Fecha de arrendamiento	Inquilino	ICP	Actual	Var.
Building 1	 	Nov-20	Jan-22	+13 meses
Building 2		Nov-20	May-23	+29 meses
Building 3		Apr-21	Jun-21	+2 meses

Variación de arrendamientos ICP vs. Actual

ODLL	GLA m2 (abs)	GLA m2 (%)	meses de atraso	Renta USD / m2 (abs)	Renta USD / m2 (%)	Renta / mes (abs)	Plazo (meses)
Building 1	(856)	(2.7%)	15 meses	0.18	3.4%	1,110	-6 meses
Building 2	(738)	(2.3%)	31 meses	2.20	41.5%	65,788	-12 meses
Building 3	(4,603)	(15.8%)	22 meses	1.49	28.1%	12,029	120 meses
Total	(6,197)	(6.6%)	23 meses	1.28	24.2%	78,927	27 meses

El precio de arrendamiento estimado en ICP fue de US\$ 5.60/m²/mes, sin embargo, las condiciones de mercado están permitiendo cerrar los nuevos arrendamientos a un precio de US\$ 7.50/m²/mes.



Inversión en OD888

Superficie total del terreno: 76,111 m²

GLA: 38,702 m²

Ubicación: Vallejo - Azcapotzalco

Estrategia: Value Add – Last Mile

Avance (%): 99%

Ocupación actual (%): 86%

Trámites y Licencias

- El proceso de trámites y licencias ha sido completado al 100%

Construcción

- La causa principal del retraso en la ejecución del proyecto se debe a la interrupción de las actividades debido a la pandemia de COVID-19.

Fecha de entrega	ICP	Actual	Var. %
Building 1	Nov-20	Aug-20	-3 meses
Building 1 (Exp.)	Aug-21	Dec-21	+3 meses
Building 2	Nov-20	Feb-21	+2 meses
Building 3	Nov-20	Oct-20	-2 meses
Building 4	Nov-20	Oct-22	+23 meses
Building 5	Nov-20	Nov-22	+24 meses

Inversión en OD888

Comercialización

Fecha de arrendamiento	ICP	Actual	Var.
Building 1	May-21	Sep-20	-9 meses
Building 1 (Exp.)	Feb-22	Feb-22	-1 meses
Building 2A	Apr-21	Jun-23	38 meses
Building 2B	Apr-21	Dec-22	20 meses
Building 3	Oct-21	Jan-23	14 meses
Building 4	Oct-21	Sep-23	23 meses
Building 5	Jan-22	May-22	3 meses

Variación de arrendamientos ICP vs. Actual

OD888	GLA m ² (abs)	GLA m ² (%)	meses de atraso	Renta USD / m ² (abs)	Renta / m ² (%)	Renta USD / m ² (abs)	Renta / mes (abs)	Plazo (abs)
1A	(36)	(0.6%)	-9 meses	1.05	13.9%	6,038	1 meses	
1B/1C	(166)	(1.4%)	8 meses	0.50	6.7%	4,710	61 meses	
1D/1E	290	3.0%	-1 meses	0.40	5.4%	6,163	3 meses	
B2	174	3.2%	22 meses	0.83	11.0%	5,990	3 meses	
B3	781	79.0%	14 meses	(0.03)	(0.4%)	5,803	-21 meses	
B4	3	0.1%	23 meses	-	0.0%	30	25 meses	
B5	-	0.0%	3 meses	1.30	17.3%	2,480	26 meses	
Total	1,046	2.7%	6 meses	0.58	7.6%	31,214	22 meses	

El precio de arrendamiento estimado en ICP fue de **US\$ 7.50/m²/mes.** sin embargo, las condiciones de mercado están permitiendo cerrar los nuevos arrendamientos a un precio de **US\$ 8.60/m²/mes.**

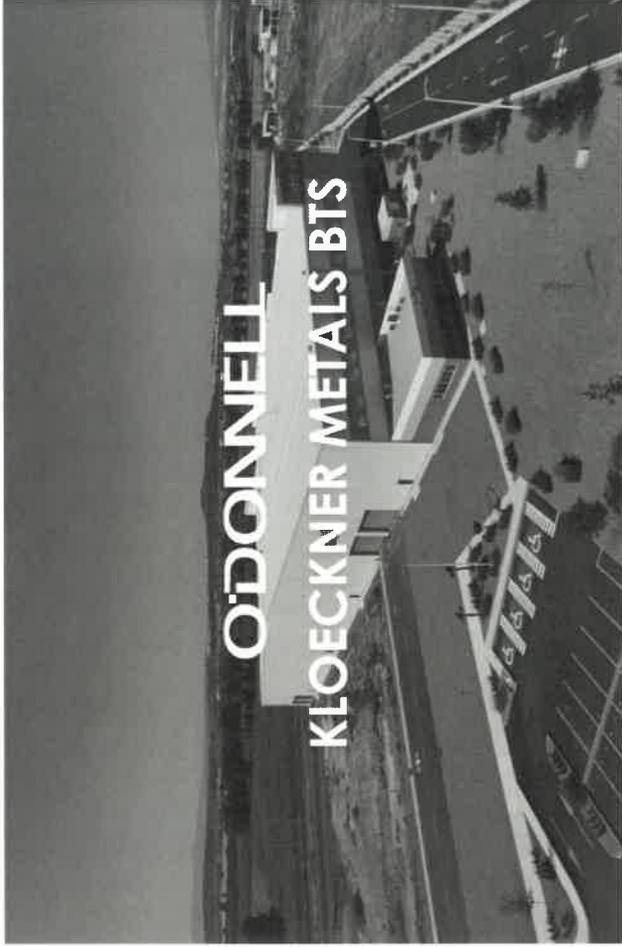
Financiamiento

- En cuanto al financiamiento de este proyecto, no se registraron cambios relevantes. Se continúa a la espera de la llegada de nuevos inquilinos para tener la posibilidad de realizar disposiciones adicionales.

OD888	ICP	Actual	Var. %
Capital Requerido (USD mm)	38.31	37.17	(3.0%)
TIR Apalancada	17.07%	11.94%	(30.1%)
Mul. Apalancado	1.88x	1.80x	(4.3%)

- La TIR del proyecto ha disminuido 30.1%, principalmente por la falta de financiamiento especulativo durante la pandemia, así como también el incremento en los precios de materiales de construcción durante 2021.





Inversión en ODKM

Superficie total del terreno: 43,738 m²

GLA: 7,808 m²

Ubicación: El Marqués, Querétaro (PIOAIQ)

Estrategia: SPEC – Build to Suit (BTS)

Avance (%): 100%

Ocupación actual (%): 100%

Trámites y Licencias

- Fase I: Finalizados al 100%
- Fase II: En proceso de notificación

Construcción

- Fase I: 100%
- Fase II: En proceso de concurso para proyecto ejecutivo y construcción.

Presupuesto preliminar Fase II

Edificio Fase II	\$6,850,247
Paisajismo	63,889
Owners rep	47,222
Diseño y proyecto ejecutivo	8,685
Total	\$6,970,043

Inversión en ODKM

Expansión

- El Edificio 1 se encuentra ocupado por Kloeckner Metals de México, empresa alemana fundada en 1906, que cuenta con presencia en 13 países y un market cap de EUR 996.5 M.
- El plazo del contrato con Kloeckner Metals de México es de 10 años.
- Durante marzo de 2023 se iniciaron las negociaciones para llevar a cabo la ejecución de la segunda fase del proyecto, la cual tenía un vencimiento al terminar los primeros 3 años del arrendamiento.



Información de construcción		ICP	Actual	Var. %
Fase I				
Área		7,796	7,808	0.2%
Fecha de entrega		Jan-22	Jan-22	0 m
Fase II				
Área		7,574	7,838	3.5%
Fecha de inicio		Jan-25	TBD	

Financiamiento

- Se han acordado condiciones de financiamiento más favorables con Banco Sabadell.
- El proyecto se encuentra en proceso de transición hacia la fase estable.
- Actualmente se está negociando el crédito de construcción correspondiente a la segunda fase.

ODKM	ICP	Actual (Fase I)	Var. %	Esperado (Fase II)
Capital Requerido (USD mm)	9.22	9.15	(0.8%)	4.35
TIR Apalancada	18.09%	13.88%	(23.3%)	24.92
Mul. Apalancado	1.48x	1.42x	(4.1%)	1.83x

Inversión en ODT

Superficie total del terreno:	35,095 m ²
GLA:	28,167 m ²
Ubicación:	Col. San Diego Churubusco, Coyoacán, CDMX
Estrategia:	SPEC
Avance (%):	

Ocupación Actual (%):

Trámites y Licencias

- En proceso de Permisos y Licencias de remodelaciones amparadas bajo el art. 62 del Reglamento de construcciones de CDMX.
- 80% de avance.

Construcción

- Al cierre de Marzo de 2023, ya se ha firmado el contrato de construcción con la constructora Maiz Mier para comenzar a ejecutar el proyecto durante el mes de Mayo 2023.
- Se espera que la entrega sustancial de los primeros edificios sea en agosto de 2023.



Comparativa del Concurso Final

Cifras en MXN	Area (m2)	Maiz Mier	GIMSA	Var %
Edificio 1	10,631	65,949,872	69,811,113	5.85%
Edificio 2	3,413	40,848,018	43,461,792	6.40%
Edificio 3	2,400	13,054,839	17,193,520	31.70%
Edificio 4	1,272	13,566,312	12,586,764	(7.22%)
Edificio 5	672	7,563,236	9,255,790	22.38%
Edificio 6	7,203	89,175,694	88,277,743	(1.01%)
Casetas de Vigilancia	163	2,723,324	2,277,209	(16.38%)
Cuarto Eléctrico y de Bombas	268	3,760,191	856,839	(77.21%)
Caseta de Espera	103	2,283,334	1,403,826	(38.52%)
Total	26,125	238,924,822	245,124,596	2.59%

Inversión en ODT

Comercialización

Edificio	GLA (m ²)	Estatus
B1	10,769	Interés y constantes pláticas con inquilinos enfocados en última milla
P1	1,535	
B2	3,457	
P2	216	
B3	2,431	
B4	1,017	
B5	681	En comercialización
B6	7,297	
P6	764	
Total	28,167	

Financiamiento

- Se encuentra en proceso la reanudación de las negociaciones con Banco Sabadell, Scotiabank y Bancomext para obtener un crédito de construcción destinado al desarrollo, así como un *take-out* que se incluirá una vez que el proyecto vaya estabilizándose.



Perspectiva (Retail)



Situación actual



Inversión en ODV

Superficie total del terreno:

122,137 m²

GLA:

113,162 m²

Ubicación:

Calzada Vallejo 1361, Gustavo A Madero, Ciudad de México, México.

Estrategia:

Value Add

Trámites y Permisos

- En proceso de Permisos y Licencias (i) manifestación de obra nueva para fase 1; y (ii) remodelaciones amparadas bajo el art. 62 del Reglamento de construcciones de CDMX
- 30% de avance.

Construcción

- Actualmente, se encuentra en proceso el concurso, el plan maestro, así como la obtención de permisos y licencias necesarias para el proyecto.

Comercialización

- Se está llevando a cabo el proceso de comercialización con inquilinos enfocados en última milla.
- Se han concluido con éxito las negociaciones con uno de los inquilinos actuales, logrando que acceda a continuar arrendando uno de los edificios.



Inversión en ODV

Legal

- Se ha notificado a todos los inquilinos del parque la fecha de terminación de sus respectivos contratos.
- Se está llevando a cabo el seguimiento correspondiente a la notificación a COFECE, debido a que se ha excedido el umbral de uno de los agentes económicos (AXA). Se anticipa tener la autorización en julio de 2023.
- La facturación correspondiente al mes de marzo de 2023 ha alcanzado una cifra cercana a los MXN 7.6 millones.

Financiamiento

- Se encuentra en proceso la reanudación de las negociaciones para obtener un crédito de construcción destinado al desarrollo, así como un take-out que se incluirá una vez que el proyecto alcance su estabilización



Perspectiva



Situación actual



ODV Master Plan

- FASE I (Petán/Escritura I)
- FASE II (Petán/Escritura I)
- FASE III (Petán/Escritura I)
- FASE III (BADE/Escritura II)
- FASE II/III (Petán/Escritura I)

Salidas:
Inter ceramic: En proceso legal para sacarlos por tacita reconducción

Neptuno (C y E2): Salida el 30/04/23.

Grupo OM (G): Salida el 30/04/23.

Vari (L1): Salida el 28/02/23

Spytex (M1): Salida el 30/04/23

Sirad (M2): Salida 30/04/23

Negociaciones

Mega Audio (E1 y M): Nuevo arrendamiento hasta el 30/06/23. En términos de firma de LOI para rentar 10,000m2 en B2 o B5 a US\$ 10.00 m²/mes.

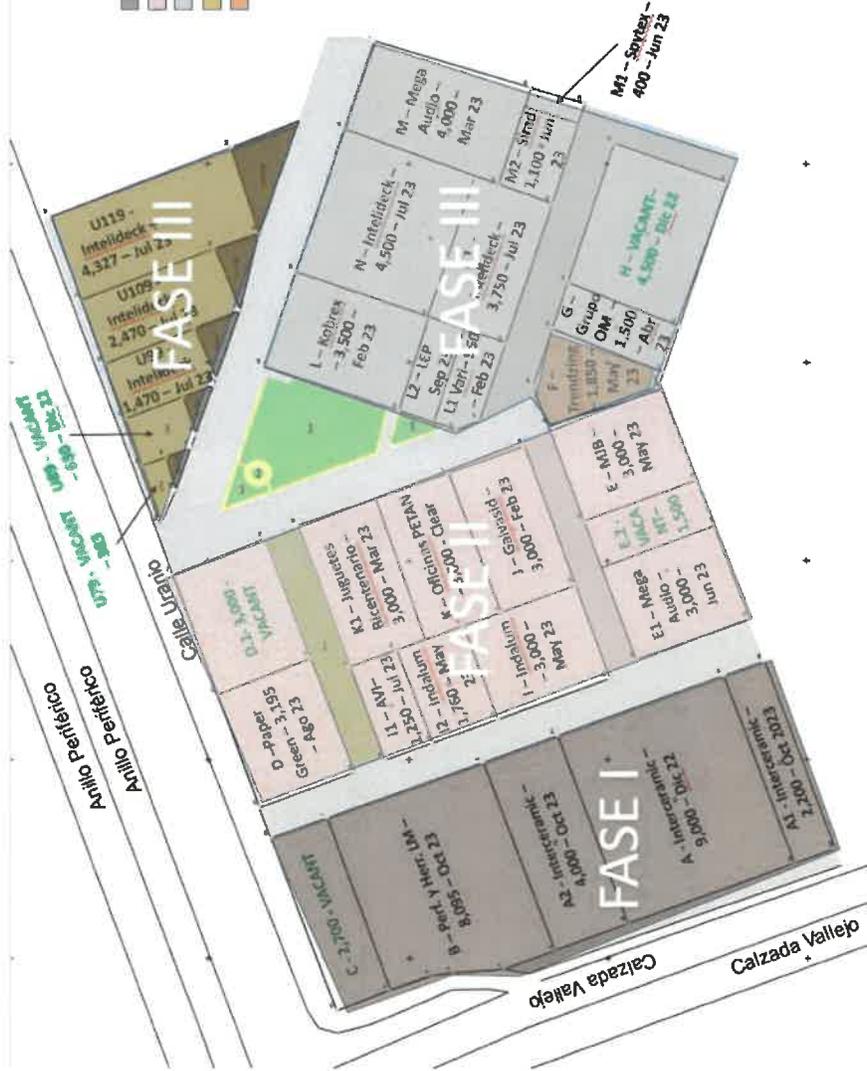
Próximas salidas

MJB (E): Salida el 31/05/23

Win Moto (H): Salida el 31/05/23

AVI (I1): Salida 31/05/23

Fengui (U089): Salida 31/05/23



Orden del día

I. Lista de asistencia y verificación de Quorum para llevar a cabo la Sesión;

II. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso al cierre del 31 de diciembre de 2022;

III. Reporte del primer trimestre del 2023;

IV. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación respecto la ratificación anual del Despacho encargado de la auditoría externa;

V. Informe de las inversiones de los fideicomisos de proyectos que comprenden el portafolio;

1. OD Laguna;
2. OD888;
3. OD Kloeckner (Informe del ejercicio de la opción de expansión del arrendatario);
4. OD Tlalpan; y
5. OD Vallejo.

VI. Redacción, lectura y aprobación del acta de Sesión de Comité Técnico.

Fideicomiso Irrevocable
CIB /2659
(CI Banco S.A., Institución de
Banca Múltiple)

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de diciembre
de 2022, 2021 y 2020, e Informe
de los auditores independientes del
27 de abril de 2023



Fideicomiso Irrevocable CIB/2659
(CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple)

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y
2020**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable CIB/2659 (CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple)

(En miles de pesos)

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable CIB/2659 (CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple) (el "Fideicomiso CIB/2659"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los estados de resultados, los estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y los estados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros, las cuales incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera del Fideicomiso CIB/2659 al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamento de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso CIB/2659 de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

(Continúa)



Valuación de la inversión en acciones de proyectos a valor razonable

El Fideicomiso fue constituido para dedicarse a la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios por su cuenta, esta actividad cumple con la definición de "Entidad de Inversión" conforme la NIIF 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 de 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 sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable.

Por lo anterior existe el riesgo de que los cambios en el valor razonable de los activos financieros no se reconozcan correctamente en los estados financieros del fideicomiso, y que su valor asignado no represente el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes independientes en el mercado a la fecha de valuación.

Nuestra revisión incluyó procedimientos de auditoría relacionados con la lectura y entendimiento de los avalúos proporcionados por la administración del fideicomiso y realizamos lo siguiente:

- a. Revisamos que la asignación de precios fuera realizada por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y verificamos que dichos valuadores contaran con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes
- b. Hemos analizado el activo financiero y probamos la información contenida en la valuación de dicha propiedad; como sigue: a) en el caso de aquellos activos financieros valuados bajo la metodología de flujos descontados y de múltiplos de empresas comparables y transacciones precedentes, se obtuvo el reporte de valuación de los Valuadores Independientes y se realizó lo siguiente:
- c. Nuestros especialistas en valuaciones de valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de las tasas de descuento y metodologías utilizadas en la preparación de los modelos de valuación, se verificaron los insumos utilizados en la determinación del avalúo independiente verificamos la razonabilidad de los supuestos empleados para preparar las proyecciones, se re computaron los cálculos realizados por el valuador independiente y se retó la tasa de descuento utilizada, así como se indagó la independencia del Valuador Independiente.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

Adquisición de nuevas inversiones

La adquisición de nuevas inversiones puede estar sujeta a situaciones complejas que implican la aplicación por parte de los comités técnico y de inversiones del Fideicomiso de juicios para determinar y concluir si dichas transacciones cumplen con los criterios para que proceda su adquisición y posterior reconocimiento como inversiones de conformidad con las políticas contables adoptadas por el Fideicomiso y por las Normas Internacionales de Información Financiera.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a esta cuestión clave incluyeron lo siguiente:

- Obtuvimos un entendimiento del proceso de inversión y de sus controles establecidos tanto por el administrador como por el comité de inversiones.
- Obtuvimos evidencia independiente con la que verificamos el derecho legal y propiedad del Fideicomiso sobre estas inversiones.

Revisamos de manera selectiva la documentación soporte relacionada con las adquisiciones de inversiones realizadas durante el año.

(Continúa)



Otra información

La administración del Fideicomiso CIB/2659 es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso CIB/2659 está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la declaratoria sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del Fideicomiso CIB/2659 en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso CIB/2659 de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso CIB/2659 o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del Fideicomiso CIB/2659 son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso CIB/2659.

(Continúa)



- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso CIB/2659 para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso CIB/2659 deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global de la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del Fideicomiso CIB/2659 en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Fideicomiso CIB/2659 una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso CIB/2659, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Arturo Ceballos López
Ciudad de México, México
27 de abril de 2023

(Concluye)



Fideicomiso Irrevocable CIB/2659
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En miles de pesos)

Activo	Notas	2022	2021	2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 124,537	\$ 417,516	\$ 112,736
Otras cuentas por cobrar	9	1,664	1,755	1,501
Inversión en entidades promovidas	8	<u>3,195,201</u>	<u>2,577,488</u>	<u>1,565,243</u>
Total de activo		<u>\$ 3,321,402</u>	<u>\$ 2,996,759</u>	<u>\$ 1,679,480</u>
Pasivo				
Gastos acumulados		<u>\$ 248</u>	<u>\$ 314</u>	<u>\$ 164</u>
Total de pasivo		248	314	164
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios				
	12	<u>3,321,154</u>	<u>2,996,445</u>	<u>1,679,316</u>
Total		<u>\$ 3,321,402</u>	<u>\$ 2,996,759</u>	<u>\$ 1,679,480</u>



Fideicomiso Irrevocable CIB/2659
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple)

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos)

	Nota	2022	2021	2020
Ingresos:				
Utilidad en el valor razonable de inversión en entidades promovidas		\$ 61,666	\$ 449,317	\$ 96,058
Por intereses		<u>6,132</u>	<u>14,319</u>	<u>5,244</u>
		67,798	463,636	101,302
Egresos:				
Gastos de administración	11	(56,362)	(55,911)	(60,547)
(Pérdida) ganancia cambiaria, neto		<u>(6,727)</u>	<u>1,403</u>	<u>2,277</u>
		<u>(63,089)</u>	<u>(54,508)</u>	<u>(58,270)</u>
Aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ 4,709</u>	<u>\$ 409,128</u>	<u>\$ 43,032</u>



Fideicomiso Irrevocable CIB/2659
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple)

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
 (En miles de pesos)

	Aportación de los fideicomitentes	Resultados acumulados (déficit)	Total activos netos atribuibles a los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 795,206	\$ (80,922)	\$ 714,284
Aportación de tenedores	922,000	-	922,000
Aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>-</u>	<u>43,032</u>	<u>43,032</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,717,206	(37,890)	1,679,316
Aportación de tenedores	908,001	-	908,001
Aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>-</u>	<u>409,128</u>	<u>409,128</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2,625,207	371,238	2,996,445
Aportación de tenedores	320,000	-	320,000
Aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>-</u>	<u>4,709</u>	<u>4,709</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 2,945,207</u>	<u>\$ 375,947</u>	<u>\$ 3,321,154</u>



Fideicomiso Irrevocable CIB/2659
(CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
 (En miles de pesos)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Aumento (disminución) de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ 4,709	\$ 409,128	\$ 43,032
Aumento en:			
Aportación a entidad promovida	(617,712)	(1,012,245)	(929,322)
Otras cuentas por cobrar	90	(254)	(387)
Disminución en:			
Gastos acumulados	<u>(66)</u>	<u>151</u>	<u>(216)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(612,979)	(603,220)	(886,893)
Actividades de financiamiento:			
Aportación de tenedores	<u>320,000</u>	<u>908,000</u>	<u>922,000</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>320,000</u>	<u>908,000</u>	<u>922,000</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(292,979)	304,780	35,107
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>417,516</u>	<u>112,736</u>	<u>77,629</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 124,537</u>	<u>\$ 417,516</u>	<u>\$ 112,736</u>



Fideicomiso Irrevocable CIB/2659 (CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple)

Notas a los estados financieros

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos)**

1. Naturaleza del Fideicomiso Irrevocable CIB/2659 y características más importantes

Con fecha 1 de noviembre de 2018, O'Donnell Capital Management, S. de R. L. de C. V., ("O'Donnell", el "Fideicomitente" y "Administrador"), CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"), ODMX F1, S. de R. L. de C. V. y CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso CIB/3017 (los "coinversionistas") y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común") celebraron el contrato para la creación del Fideicomiso Irrevocable CIB/2659 (CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple) (el "Fideicomiso CIB/2659" o el "Fideicomiso").

Los objetivos del Fideicomiso CIB/2659 son:

- i. Emitir los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo ("CKDs") y llevar a cabo la colocación y oferta pública restringida de los mismos, a través de la emisión Inicial de los CKDs, las emisiones subsecuentes de certificados y, en su caso, cualquier reapertura y/o ampliación de la emisión; en el entendido que, en ningún caso las emisiones de los CKDs podrán exceder el monto máximo de la emisión;
- ii. Adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el patrimonio del fideicomiso;
- iii. Distribuir y administrar, invertir y entregar los recursos que se obtengan de la emisión de los CKDs en las cuentas del fideicomiso;
- iv. Efectuar inversiones directa o indirectamente a través de los "Vehículos de Inversión" para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Vehículos de Inversión para su distribución a los Tenedores y aplicación de los mismos conforme a los términos de los documentos de la operación;
- v. Llevar a cabo las aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Contrato del mismo;
- vi. Realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico, en apego a lo dispuesto en el contrato de fideicomiso, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y
- vii. Realizar cualquier acto jurídico o actividad que resulte consistente con lo anterior y con las demás disposiciones del contrato de fideicomiso.

El objetivo fundamental de los Vehículos de Inversión será el desarrollo, adquisición, urbanización, construcción, mantenimiento, operación, administración, renovación, expansión, financiamiento y/o comercialización de cada uno de los proyectos, para su posterior monetización por medio del arrendamiento y/o otorgamiento de uso y goce y/o venta los inmuebles correspondientes a cada uno de los proyectos.

El capital social o patrimonio de los Vehículos de Inversión, estará integrado principalmente por una parte del monto de la inversión que corresponda al proyecto por el cual se creó dicho Vehículo de Inversión. Dichas cantidades serán aportadas por el Fideicomiso con los fondos provenientes de las aportaciones del Fideicomiso y, en su caso, por las aportaciones que lleven a cabo los fondos paralelos.

El domicilio del Fideicomiso CIB/2659 y principal lugar de negocios es: Juan Salvador Agraz 65, piso 7-A, Col. Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05348.



El Fideicomiso no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeto a obligaciones de carácter laboral. La totalidad de las actividades necesarias para el funcionamiento del Fideicomiso las realiza institución fiduciaria es CI Banco S. A., Institución de Banco Múltiple, División Fiduciaria mientras que el Comité Técnico es el órgano de dirección y decisión del Fideicomiso.

Reforma laboral - El 23 de abril de 2021 se aprobó la reforma en materia de subcontratación laboral, que reforma, adiciona y deroga diversas leyes laborales y fiscales con objeto de prohibir la subcontratación de personal para actividades relacionadas con la actividad económica preponderante de la Compañía y de modificar el cálculo de la Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU) a la cual cada trabajador tiene derecho. Sin embargo, como se menciona anteriormente el objetivo del Fideicomiso, es propiamente es la constitución de un patrimonio autónomo, para llevar a cabo la emisión y pago de los CBFs, por lo cual la administración del Fideicomiso ha concluido que los servicios recibidos por parte del Fiduciario no constituyen subcontratación de personal labora en los términos de la Reforma, por lo que no ha identificado impactos que revelar en los estados financieros adjuntos

El 1 de noviembre de 2018, el Fideicomiso CIB/2659 realizó una emisión pública inicial de 4,000,000 de CKDs sin expresión de valor nominal, con un precio de colocación de \$100 pesos cada uno integrando un importe total de \$400,000,000 en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”), con clave de pizarra “ODOCK 18”. El monto máximo de la emisión (emisión inicial y llamadas de capital) es de \$2,000,000,000.

Los tenedores de los CKDs tendrán los mismos derechos y obligaciones con respecto al Fideicomiso CIB/2659 y recibirán las distribuciones de éste en proporción al número de CKDs de los cuales sean propietarios. O’Donnell, en su carácter de Administrador, está a cargo de supervisar y coordinar la venta y arrendamiento de los Proyectos en los que invierta el Fideicomiso CIB/2659 a través de sus Vehículos de Inversión; en el entendido que, la promoción, mercadeo, elaboración de documentos relacionados con lo anterior, reuniones y cualquier otra actividad relacionada con el esfuerzo de venta o arrendamiento directo de los proyectos no formará parte de los servicios a ser prestados por el Administrador siendo actividades independientes al contrato de administración, así mismo el Administrador verificara que todo Vehículo de Inversión lleve a cabo su actividad en territorio nacional y cualquier inversión en un proyecto deberá sujetarse a los criterios que a continuación se enlistan:

- i) Ser inmuebles destinados al arrendamiento ya desarrollados o con el objetivo de llevar a cabo el desarrollo o desarrollo sustancial de bienes inmuebles en diversos subsectores;
- ii) Estar localizados dentro del territorio nacional;
- iii) Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores industriales de logística y/o manufactura, así como proyectos oportunistas tales como “backoffice”; en el entendido que, las Inversiones en inmuebles destinados al subsector manufactura no podrán superar el 50% del monto máximo de la emisión;
- iv) Que cuenten con un dictamen (due diligence) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble;
- v) Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea a precio de mercado; en el entendido que será el Comité Técnico quien califique la independencia respecto del Fideicomiso; y
- vi) Que el apalancamiento de los Vehículos de Inversión no exceda, en conjunto, del 65% del valor del proyecto respectivo.

El Administrador buscará que se lleven a cabo los desarrollos inmobiliarios que se describen a continuación:

- i) Que desarrollos construidos a la medida (build-to-suit) de inmuebles industriales que reúnan las especificaciones de sus arrendatarios;



- ii) Compra de propiedades industriales cuyos inquilinos estén interesados en firmar contratos de arrendamiento de largo plazo o “sale and lease back”;
- iii) Adquisiciones de valor añadido; entendiéndose como la adquisición de inmuebles individuales o portafolios de Inmuebles con potencial de acrecentar su valor a través de arrendamientos o significativas mejoras; y
- iv) Desarrollos especulativos; entendiéndose por desarrollos especulativos la adquisición desarrollo de Inmuebles industriales con especificaciones flexibles en los mercados con fuertes fundamentos de arrendamiento;

CKDs - Las principales características de los CKDs, son las siguientes:

- Cada CKD, en adición a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, representa para su titular, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las distribuciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Título correspondiente y el contrato de fideicomiso. El monto de las distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los proyectos. Todas las cantidades que se paguen bajo los CKDs se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el patrimonio del Fideicomiso. Los CKDs no se encuentran garantizados en forma alguna y no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los CKDs.

Las distribuciones del fideicomiso serán pagadas a los tenedores correspondientes de manera trimestral, o con otra periodicidad, según lo determine el Administrador de conformidad con los términos del contrato de fideicomiso y el reporte de distribuciones. El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar distribuciones del fideicomiso estando obligado a notificar por escrito con al menos diez días hábiles previos a la fecha de pago de distribuciones correspondiente al fiduciario con copia al representante común la fecha inmediata siguiente en la que se deban realizar distribuciones del fideicomiso.

- En adición a las distribuciones, el Administrador determinará y distribuirá un retorno preferente el cual representa el rendimiento del 12.25% anual en pesos sobre el Monto Invertible correspondiente a los Tenedores de los CKDs, calculado a partir del momento en que los recursos correspondientes sean aportados al Vehículo de Inversión como Aportaciones del Fideicomiso y hasta que se haga una Distribución del Fideicomiso.
- Los CKDs otorgarán derechos económicos y derechos de participación a los tenedores, en términos de la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Los tenedores podrán participar en la asamblea de tenedores, para lo que se deberá tomar en cuenta que esta se considera legalmente instalada, si en esta está representado cuando menos el 51% de los CKDs en circulación con derecho a voto, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por el voto favorable del 51% de los CKDs en circulación con derecho a voto.
- La Fecha de vencimiento de los CKDs (incluyendo los CKDs correspondientes a la emisión inicial y los CKDs que correspondan las Emisiones Subsecuentes) será el 8 de noviembre de 2028.

Cuentas del Fideicomiso - En cumplimiento de sus fines, el Fideicomiso CIB/2659 contará con las siguientes cuentas para el manejo de efectivo:

Cuenta General

Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la “Cuenta General”, misma que administrará de conformidad con lo siguiente:

- (a) En la fecha de emisión inicial o en cualquier fecha posterior en caso que se apruebe la reapertura y/o ampliación de la emisión, el Fiduciario recibirá el monto de la emisión inicial, neto de la comisión del o los intermediarios colocadores.



- (b) Con cargo a la presente cuenta el Fiduciario pagará, según le instruya por escrito el Administrador, los gastos de emisión y colocación.
- (c) Con cargo a la presente cuenta el Fiduciario hará las transferencias de las cantidades necesarias que por instrucción previa y por escrito le notifique el Administrador a la cuenta de reserva para gastos para constituir, y en su caso, reconstituir la reserva para gastos.
- (d) Una vez que el Fiduciario haya (i) pagado los gastos de emisión y colocación, y (ii) segregado los recursos suficientes para constituir la reserva para gastos, el fiduciario previa instrucción escrita del Administrador, transferirá el monto invertible a la cuenta de inversiones.
- (e) En esta cuenta se depositarán todas las demás cantidades, bienes y/o derechos que ingresen al Patrimonio del Fideicomiso, en su caso, a través de emisiones subsecuentes, de conformidad con el Fideicomiso o con cualquier documento de la operación.
- (f) El Fiduciario recibirá en la fecha de celebración del contrato de fideicomiso, la aportación inicial del Fideicomitente, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 2.2 del contrato de fideicomiso.

Cuenta de Reserva para Gastos y Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría

Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la “Cuenta de Reserva para Gastos”. La Cuenta de Reserva para Gastos operará de la siguiente forma:

- (a) Con cargo a la cuenta general el Fiduciario transferirá la reserva para gastos a la cuenta de reserva para gastos. Al término del periodo de inversión, los recursos depositados en esta cuenta deberán ser suficientes para cubrir, por lo menos, los gastos de mantenimiento del Fideicomiso hasta la fecha de vencimiento (el “Monto mínimo de reserva para gastos”).
- (b) Dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, el Administrador le indicará por escrito al Fiduciario, con copia al representante común, el monto que corresponda a los gastos de mantenimiento del fideicomiso que sean pagaderos durante dicho mes calendario. Una vez recibida dicha instrucción, el Fiduciario cubrirá en la fecha de pago que al efecto le señale el Administrador, el importe necesario para realizar dichos pagos con cargo a la cuenta de reserva para gastos. El Administrador deberá tomar las medidas necesarias para que la reserva para gastos sea fondeada oportunamente, quedando liberado el Fiduciario de cualquier responsabilidad en caso de que la reserva para gastos no sea fondeada de manera oportuna.

Los gastos que realice el Fiduciario en términos del contrato de fideicomiso, con excepción de los honorarios y/o comisiones a favor del Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, deberán ser facturados directamente por el Administrador a la persona que corresponda, debiendo cumplir al efecto con las disposiciones fiscales vigentes para expedir ese tipo de comprobantes. Todos los gastos deberán estar amparados con comprobantes que reúnan todos los requisitos fiscales aplicables, y deberán ser expedidos a favor del Fideicomitente. En caso de que, por cualquier motivo, dichos comprobantes fueran emitidos a nombre del Fiduciario, éste deberá emitir, a su vez, los comprobantes respectivos a nombre del Fideicomitente.

- (c) El Comité Técnico instruirá por escrito al Fiduciario para que en la fecha de emisión inicial transfiera de la cuenta de reserva de gastos la cantidad de \$10,000 (en miles de pesos), para constituir una reserva para pagar cualesquiera Gastos de Asesoría Independiente que requieran los Tenedores (la “Reserva para Gastos de Asesoría”) a una cuenta (la “Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría”).

Una vez que el monto de la Reserva para Gastos de Asesoría sea agotado, no existirá obligación del Fiduciario de transferir o destinar cualesquiera cantidades a la reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría, o al pago de Gastos de Asesoría Independiente, del resto de los recursos depositados o que se lleguen a depositar en la Cuenta de Reserva para Gastos, y tampoco existirá obligación del Fideicomitente ni de ninguna otra Parte de entregar recursos al Fiduciario para cubrir gastos de asesoría independiente. Sin embargo, una vez que se haya agotado la Reserva para Gastos de Asesoría, los Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, podrán acordar que se destinen recursos adicionales al pago de gastos de asesoría independiente.



Asimismo, en caso de que en la fecha de vencimiento existan fondos en la Reserva para Gastos de Asesoría que no fueron utilizados para pagar Gastos de Asesoría Independiente, dichos fondos serán devueltos a los Tenedores de CKDs sin que los mismos sean considerados para efectos de las distribuciones del Fideicomiso. Con la finalidad de que al término del periodo de inversión se encuentren depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos, los recursos suficientes para cubrir, por lo menos, los gastos de mantenimiento del Fideicomiso hasta la fecha de vencimiento. El Fiduciario, previa instrucción escrita del Administrador, podrá aplicar, los recursos que se mantengan en la cuenta general y que mediante dicha instrucción se le determine, en la cuenta de inversiones o en la cuenta de distribuciones para reconstituir o completar el monto mínimo de reserva para gastos en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso.

En caso de que los recursos depositados en la cuenta de reserva para gastos por cualquier razón resulten insuficientes para cubrir los gastos de mantenimiento del Fideicomiso, el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que antes de entregar las distribuciones del Fideicomiso, aplique cualesquier cantidades a ser distribuidas por los Vehículos de Inversión al pago de los gastos de mantenimiento del Fideicomiso.

Lo anterior en el entendido que, la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la comisión de administración se encuentra incluida dentro de los gastos de mantenimiento del Fideicomiso, de manera que, en caso de que los recursos depositados en la cuenta de reserva para gastos no sean suficientes para pagar la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de dicha comisión, se procederá conforme al párrafo anterior; tomando en cuenta que de ser insuficientes, la comisión de administración debidas y no pagadas no generarán intereses hasta la fecha de su pago. Para estos efectos, la parte que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión de Administración deberá ser tomada en cuenta para calcular el monto mínimo de reserva para gastos. En el entendido que, el Administrador podrá, durante el periodo de inversión y, en su caso, la extensión del periodo de Inversión, instruir al Fiduciario por escrito, con copia al Representante Común, para que aplique los recursos que, por concepto de comisión de administración se mantengan reservados en la cuenta de reserva para gastos, a la cuenta de inversiones.

Cuenta de Inversiones

Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la “Cuenta de Inversiones”. La Cuenta de Inversiones operará de la siguiente forma:

- (a) El Fiduciario con cargo a la Cuenta General depositará en la Cuenta de Inversiones el Monto Invertible.
- (b) Durante el periodo de inversión, y en su caso, durante la extensión del periodo de inversión, el Fiduciario realizará Aportaciones del Fideicomiso con cargo a la cuenta de inversiones de conformidad con lo establecido en el contrato de fideicomiso y de acuerdo a lo que el Administrador, el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores les instruya conforme a los niveles de autorización de inversiones.
- (c) El Fiduciario, previa instrucción escrita por parte del Administrador o del Comité Técnico, incurrirá en gastos de inversión con cargo a la cuenta de inversiones, en los términos y por las cantidades que en la instrucción se describan.
- (d) Las cantidades que se mantengan en la Cuenta de Inversiones podrán utilizarse, en su caso, para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos.
- (e) Las cantidades depositadas en la Cuenta de Inversiones que no se hubieren utilizado para realizar Aportaciones del Fideicomiso concluido el Periodo de Inversión o de la extensión del periodo de Inversión, según sea el caso, serán entregadas como distribuciones del Fideicomiso, previa instrucción escrita del Administrador al Fiduciario con copia al Representante Común, a los Tenedores de CKDs, una vez que se hayan separado las cantidades que en su caso sean necesarias para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos de conformidad con el inciso (d) anterior.



- (f) En caso de que se lleve a cabo la sustitución del Administrador sin causa, se entregará con cargo a esta cuenta, las cantidades que le correspondan al Administrador de acuerdo a lo establecido en el contrato de fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones

Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la “Cuenta de Distribuciones”. La Cuenta de Distribuciones operará de la siguiente forma:

- (a) En esta Cuenta de Distribuciones se depositarán las desinversiones y el efectivo excedente correspondientes a la porción de las Inversiones realizadas con los recursos de la emisión de CKDs.
- (b) El Fiduciario, en cada fecha de pago de distribuciones del Fideicomiso, con base en la instrucción que reciba del Administrador, con copia al Representante Común, realizará las distribuciones del Fideicomiso correspondientes a los Tenedores de CKDs.
- (c) En caso de que se lleve a cabo la sustitución del Administrador sin causa, se entregarán con cargo a esta cuenta, las cantidades que le correspondan al Administrador, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Para efectos de claridad, se adjunta al presente Prospecto como Anexo I, un ejemplo numérico de Distribuciones del Fideicomiso.

Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar

- (a) El Fideicomisario en Segundo Lugar recibirá, a través de la cuenta del fideicomisario en segundo lugar, los recursos que deban aplicarse, conforme a las instrucciones del Administrador, en los términos del inciso (b) de la cláusula 10.1.5 del Fideicomiso.
- (b) Durante la vigencia del periodo de inversión, las cantidades que se reciban en la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar no se distribuirán al Fideicomisario en Segundo Lugar y se mantendrán reservadas para el caso de que deban ser aplicadas en los términos del inciso (c) siguiente.
- (c) Cada vez que se realice una Inversión, se pague las Comisión del Administrador, se realice una Distribución del Fideicomiso en los términos del inciso (b) de la cláusula 10.1.5 del Fideicomiso, en cualquier otro momento durante el Periodo de Inversión que determine el Administrador, y a más tardar dentro de los diez días hábiles siguientes a que termine el periodo de inversión, el Administrador deberá calcular, respecto de las cantidades que hayan sido transferidas a, y se mantengan en, la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar, si existe un pago realizado en exceso de la distribución del Fideicomiso que corresponde al Fideicomisario en Segundo Lugar. En caso que exista un exceso, el Administrador, con base en dicho calculo, deberá instruir por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, dentro de los diez días hábiles siguientes a que se realizó el cálculo correspondiente, que transfiera de la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar a la cuenta de distribuciones, según sea aplicable, el monto correspondiente a dicho exceso para que se aplique en términos del inciso (b) de la Cláusula 10.1.5 del Fideicomiso, según sea aplicable.
- (d) Una vez que el Fiduciario haya depositado las cantidades que representen el exceso de distribución del Fideicomiso existente al finalizar el periodo de inversión conforme a lo descrito en el inciso (c) anterior, en su caso, el Fiduciario liberará, conforme a las instrucciones del Administrador, la totalidad de las cantidades que se encuentren en la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar, al Fideicomisario en Segundo Lugar.
- (e) Cualquier cantidad que se reciba en la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar después de que haya terminado el Periodo de Inversión, será entregada al Fideicomisario en Segundo Lugar, a más tardar al día hábil siguiente de su recepción.



- (f) En caso que en cualquier momento con posterioridad a la fecha en que concluya el Periodo de Inversión exista, respecto de las cantidades pagadas al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución del Fideicomiso algún exceso conforme a lo señalado en los incisos anteriores, el Fideicomisario en Segundo Lugar devolverá dicho en exceso (neto de los impuestos pagados por el Fideicomisario en Segundo Lugar asociados a dicho excedente) dentro de los 90 días siguientes a que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya tenido conocimiento del pago de dicha cantidad en exceso. El Fiduciario transferirá las cantidades correspondientes a la Cuenta de Distribuciones, según sea aplicable, para que se apliquen en términos del inciso (b) de la Cláusula 10.1.5 del Contrato de Fideicomiso, según sea aplicable. Dichas cantidades podrán ser compensadas contra el pago de Distribuciones del Fideicomiso al Fideicomisario en Segundo Lugar futuras, netas de los impuestos pagados por el Fideicomisario en Segundo Lugar asociadas a dicho excedente.

Distribuciones - La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse, en su caso, a los Tenedores en términos de lo establecido en el Fideicomiso, se hará (i) en cualquier Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso, misma que podrá ser trimestralmente según lo determine el Administrador; (ii) por la actualización de un Evento de Sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 16 del Contrato de Fideicomiso; o (iii) en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso, estando obligado a notificar por escrito con al menos diez Días Hábiles previos a la Fecha de Pago de Distribuciones correspondiente al Fiduciario con copia al Representante Común la fecha inmediata siguiente en la que se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso. Las Distribuciones del Fideicomiso estarán sujetas a la determinación del Administrador y a que exista Efectivo Distribuible.

El Administrador elaborará el Reporte de Distribuciones, debiendo entregarlo por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en cada Fecha Cálculo, una vez aprobado por el Auditor Externo. El Fiduciario deberá publicar el Reporte de Distribuciones a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV ("EMISNET") con cuando menos seis días hábiles de anticipación a la fecha de pago de distribuciones del Fideicomiso correspondiente, y deberá dar aviso a SD. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V. ("Indeval") y al Representante Común, por escrito o por los medios que éste determine, con seis días hábiles de anticipación a la fecha en que deban distribuirse las cantidades correspondientes, mencionando en cada caso el monto a pagar por cada uno de los Certificados.

Las distribuciones del Fideicomiso serán pagadas a los Tenedores correspondientes de manera trimestral, o con otra periodicidad, según lo determine el Administrador de conformidad con los términos del contrato de Fideicomiso y el reporte de distribuciones. El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso estando obligado a notificar por escrito con al menos diez días hábiles previos a la Fecha de pago de distribuciones correspondiente al Fiduciario con copia al Representante Común la fecha inmediata siguiente en la que se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso.

Comité Técnico - De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, se constituirá un Comité Técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuales, cuando menos el 25% deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico tendrá, entre otras, las siguientes facultades indelegables:

- (i) Autorizar la Emisión Inicial y las emisiones subsecuentes;
- (ii) Aprobar cualquier cambio al contrato de administración o al mandato del Administrador, salvo por aquellos cambios específicamente reservados a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 9.3.4 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso;
- (iii) Aprobar aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse, cuando dichas aportaciones se destinen a Inversiones con valor igual o superior al 5% y menor al 20% del monto máximo de la emisión, de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;



- (iv) Aprobar desinversiones que pretendan realizarse con valor igual o superior al 5% y menor al 20% del monto máximo de la emisión de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera desinversión, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- (v) Aprobar cualesquier operaciones con partes relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés, con las limitaciones que se señalan en las cláusulas 9.3.4 y 12.1.11 del contrato de Fideicomiso;
- (vi) Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración;
- (vii) Establecer las políticas conforme a las cuales se invertirá el patrimonio del Fideicomiso;
- (viii) Verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (ix) Instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en el Fideicomiso o en los títulos respectivos o reservados para el Administrador;
- (x) Las demás facultades derivadas de las estipulaciones del contrato de Fideicomiso;
- (xi) En general, ejercer las más amplias facultades para estudiar y resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso que se considere necesario o conveniente para el mejor cumplimiento de los fines del mismo y aquéllas que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones; y
- (xii) Establecer, en su caso, la forma de determinar el precio por CKDs respecto de cada oferta adicional conforme a la propuesta del Administrador, de conformidad con la cláusula 6.7 del contrato de Fideicomiso.

El 29 de mayo de 2019 se realizó la primera llamada de capital en la cual suscribió 2,799,998 certificados equivalentes a \$140,000 a un valor nominal de \$50.

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso CIB/2659 a través de su subsidiaria el Fideicomiso Empresarial de Administración CIB/3008 tiene una inversión de capital de \$1,105,015 considerando la valuación en un proyecto logístico en el municipio de Cuautitlán Izcalli, en el Estado de México, con aproximadamente 93,239 m2 de área rentable. El proyecto representa una inversión total aproximadamente de USD\$75.1 millones de dólares.

El 26 de agosto de 2019 el Fideicomiso CIB/2659 realizó una oferta pública adicional de CKD's aprobada el 28 de julio de 2019 por un importe total de \$945,205 que sumado a la oferta máxima inicial suma \$2,945,205. El 28 de agosto de 2019 se suscribieron \$255,205 de esta oferta adicional.

El 7 de abril de 2020 se realizó la segunda llamada de capital por un monto de \$122,000.

El 31 de julio de 2020 se realizó la tercera llamada de capital por un monto de \$800,000.

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso a través de su subsidiaria el Fideicomiso de Administración Actinver F-4452 tiene una inversión de capital de \$537,193 considerando la valuación en un proyecto logístico en la alcaldía Gustavo A. Madero en la Ciudad de México, con aproximadamente 38,765 m2 de área rentable. El proyecto representa una inversión total aproximadamente de USD\$40.3 millones de dólares.

Con fecha 11 de mayo de 2021 se realizó la cuarta llamada de capital por un monto de \$252,000.



Con fecha 08 de julio de 2021 se realizó la quinta llamada de capital por un monto de \$656,000.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo de los activos por inversiones en entidades promovidas asciende \$3,195,201, compuesto por (i) una inversión en una Sociedad Promovida (Fideicomiso CI Banco SA IBM Fideicomiso CIB/3008) la cual invirtió en un terreno localizado en el municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de Mexico denominado "Proyecto La Laguna" y desarrollo de construcciones; (ii) una inversión en una Sociedad Promovida (Fideicomiso 4452 de Banco Actinver, S. A. IBM) la cual invirtió en un terreno y construcciones localizado en la Alcaldía de Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México, denominado "Proyecto OD888" y desarrollo de construcciones con sus respectivas estimaciones; (iii) una inversión en una Sociedad Promovida (Fideicomiso 4941 de Banco Actinver, S. A. IBM) la cual invirtió en un terreno localizado en El Marques, Querétaro, denominado "O'Donnell KM"; (iv) una inversión en una Sociedad Promovida (Fideicomiso 4879 de Banco Actinver, S. A. IBM) en la cual la Asamblea de Tenedores aprobó la potencial adquisición de un terreno en un terreno localizado en el municipio de Cuautitlán Izcalli Estado de Mexico, denominado "O'Donnell Santa Barbara", la cual fue cancelada.

Al 31 de diciembre de 2022 se ha invertido en el Fideicomiso Promovido CI Banco S. A. IBM Fideicomiso CIB/3008 por un monto de \$641,685 en el proyecto denominado "La Laguna" en Cuautitlán Izcalli Estado de México; Fideicomiso Promovido Actinver Fideicomiso F4452 por un monto de \$400,777 en el proyecto denominado "OD888" en la alcaldía de Gustavo A. Madero; Fideicomiso Promovido Actinver Fideicomiso F4879 por un monto de \$865,646 en el proyecto denominado "ODV" en la alcaldía Gustavo A. Madero Ciudad de México; Fideicomiso Promovido Actinver Fideicomiso F4941 por un monto de \$128,020 en el proyecto denominado "ODKM" en el municipio El Marques Querétaro; Fideicomiso Promovido Actinver Fideicomiso F4942 por un monto de \$540,267 . La valuación realizada del 1 de noviembre de 2018 al 31 de diciembre de 2022 corresponde a una plusvalía total acumulada de \$ 618,808.

2. Eventos relevantes

Con fecha 20 de octubre de 2022 se realizó la sexta llamada de capital por un total de \$320,000.

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

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

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

<i>Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual</i>	El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 <i>Combinaciones de negocios</i> por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al <i>Marco Conceptual</i> 2018 en lugar del <i>Marco Conceptual</i> de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 <i>Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes</i> , un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 <i>Gravámenes</i> , el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.
--	--



Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>

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

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

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

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

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.



Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

4. Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso CIB/2659 han sido preparados de acuerdo con las IFRS, emitidas por el IASB.



b. ***Bases de medición***

Los estados financieros del Fideicomiso CIB/2659 han sido preparados sobre la base de costo histórico.

i. ***Costo histórico***

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. ***Valor razonable***

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación 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 CIB/2659 tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. ***Efectivo, equivalentes de efectivo***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión, los cuales son a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en un monto conocido de efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambio en su valor.

El efectivo restringido se integra por reservas para gastos, las cuales se indican en la Nota 1 y consisten en efectivo disponible para que el Fideicomiso CIB/2659 cuente recursos suficientes que le permitan afrontar las obligaciones administrativas relacionadas con su actividad.

d. ***Activos financieros a valor razonable a través de resultados***

i. ***Clasificación -***

El Fideicomiso CIB/2659 clasificará sus inversiones como activos financieros a valor razonable a través de resultados.



Inversiones

El Fideicomiso CIB/2659 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) obtienen fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia un inversionista o inversionistas de 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 sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable, Consecuentemente, las inversiones en las Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión en las que el Fideicomiso CIB/2659 ejerce control no se consolidan.

La inversión en entidad promovida es la siguiente:

Entidad promovida	Participación 2022	Participación 2021	Participación 2020	Actividad
Fideicomiso Empresarial de Administración CIB/3008 “Laguna”	100%	100%	100%	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial
Fideicomiso de Administración F-4452 “OD888”	100%	100%	100%	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial
Fideicomiso de Administración F-4879	74.91%	100%	-	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial
Fideicomiso de Administración F-4941 “O’Donnell KM”	100%	100%	-	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial
Fideicomiso de Administración F-4942	75.49%	100%	-	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial

El Fideicomiso realiza sus inversiones a través de los fideicomisos Laguna, OD888, 4879, 4941 y 4942 que a su vez realiza sus inversiones inmobiliarias vía proyectos en los que tiene control.

Se cuentan con 2 co-inversionistas en los fideicomisos F-4942 y F-4879.

Al 31 de diciembre de 2022 estos proyectos se encuentran en desarrollo.

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Los CKDs se emitieron el 1 de noviembre de 2018. El Fideicomiso CIB/2659 llevó a cabo la emisión y oferta pública de 4,000,000 de CKDs, a través del mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal, con un precio de colocación de \$100 pesos cada integrando un importe total de \$400,000,000 denominados “ODOCK 18”. El monto máximo de la emisión (emisión inicial y llamadas de capital) es de \$2,000,000,000. La fecha de vencimiento de la emisión es el 8 de noviembre de 2028.



Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros el 26 de agosto de 2019 el Fideicomiso CIB/2659 realizó una oferta pública adicional de CKD's aprobada el 28 de julio de 2019 por un importe total de \$945,205 que sumado a la oferta máxima inicial suma \$2,945,205. El 28 de agosto de 2019 se suscribieron \$255,205 de esta oferta adicional, el 7 de abril de 2020 se realizó la segunda llamada de capital por un total de \$122,000, el 31 de julio de 2020 se realizó la tercera llamada de capital por un total de \$800,000. El 11 de mayo de 2021 se realizó la cuarta llamada de capital por un total de \$252,000 y el 08 de julio de 2021 se realizó la quinta llamada de capital por un total de \$656,000.

Mecanismo de llamadas de capital –

Los Tenedores realizarán una aportación inicial mínima al patrimonio del Fideicomiso al momento de la Emisión Inicial mediante el pago de los Certificados que suscriban, que serán equivalentes al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de Emisión, a través del mecanismo de cierre de libro tradicional.

Los CKDs se emiten bajo la modalidad de llamadas de capital, por lo que el fiduciario podrá realizar emisiones subsecuentes, sin que sea necesaria la modificación del acta de emisión, por un monto que sumado al monto de la emisión inicial y de las emisiones subsecuentes no exceda del monto máximo de la emisión, siempre y cuando las inversiones para las cuales se llevarán a cabo las llamadas de capital hayan sido aprobadas por el comité técnico o la asamblea de tenedores, en su caso. Los CKDs que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial representarán el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

Las Emisiones Subsecuentes se realizarán de conformidad con los requerimientos que podrá realizar el Fiduciario a los Tenedores, previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común; en el entendido que, las Inversiones para las cuales se llevarán a cabo las Emisiones Subsecuentes deberán haber sido aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en su caso. Cada solicitud será considerada una "Llamada de Capital" y será obligatoria cuando el Fiduciario realice el anuncio respectivo a través de EMISNET, con copia a Indeval, a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la instrucción recibida por el Administrador, con la anticipación establecida en este párrafo y previo a la Fecha Límite de Suscripción. El Fiduciario deberá entregar copia de dicho anuncio por escrito, al mismo tiempo, a la CNBV, al Indeval y al Representante Común. Cada Llamada de Capital deberá ser anunciada nuevamente en EMISNET cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, en su caso, el Administrador instruirá por escrito al Fiduciario a realizar Llamadas de Capital según requiera recursos el Fideicomiso para realizar Inversiones o pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso o reconstituir la Reserva de Gastos o para pagar cualesquiera montos adeudados conforme a cualquier Línea de Suscripción.

El 26 de agosto de 2019 el Fideicomiso realizo una oferta pública adicional de CKD's aprobada el 28 de julio de 2020 por un importe total de \$945,205 que sumado a la oferta máxima inicial suma \$2,945,205. El 28 de agosto de 2019 se suscribieron \$255,205 de esta oferta adicional.

El 7 de abril de 2020 se realizó la segunda llamada de capital por un total de \$122,000.

El 31 de julio de 2020 se realizó la tercera llamada de capital por un total de \$800,000.

Con fecha 11 de mayo de 2021 se realizó la cuarta llamada de capital por un total de \$252,000.

El 08 de julio de 2021 se realizó la quinta llamada de capital por un total de \$656,000.

El 20 de octubre de 2022 se realizó la sexta llamada de capital por un total de \$320,000.

ii. **Reconocimiento -**

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso CIB/2659 se convierte en una parte contractual de las provisiones del instrumento. El reconocimiento se lleva a cabo en la fecha de negociación cuando la compra o venta de una inversión está bajo un contrato cuyos términos requieren la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.



Las distribuciones a los Tenedores por rendimientos de los CKDs se reconocen en el estado de resultados como costos de financiamiento. Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

iii. **Medición -**

En el reconocimiento inicial, los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en el estado de resultados.

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 periodo en que surgen.

iv. **Bajas -**

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos de las inversiones expiran o el Fideicomiso CIB/2659 transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

v. **Compensación -**

El Fideicomiso CIB/2659 sólo compensa los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados, si el Fideicomiso CIB/2659 tiene un derecho realizable para compensar las cantidades reconocidas y tiene la intención de liquidar sobre una base neta, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

e. **Gastos**

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso CIB/2659 se reconocen cuando se incurren.

f. **Provisiones**

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

g. **Impuestos a la utilidad**

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en los términos de la regla 3.1.15., fracción I, de la Resolución Miscelánea Fiscal (“RMF”), por lo que el Fideicomiso será considerado como un fideicomiso pasivo para efectos fiscales. En ese caso, el Fideicomiso no tributará conforme al artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”) y los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos, por los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso, tal como si éstos se percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores, y estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de dichos ingresos, excepto cuando la Ley Aplicable en materia fiscal imponga la carga de retener y enterar el impuesto a una persona distinta (tales como el Fiduciario, los intermediarios financieros).



De conformidad con la regla 3.1.15., fracción I, de la RMF, el Fideicomiso calificará como un fideicomiso pasivo en la medida en que los ingresos pasivos del Fideicomiso representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los ingresos que se obtengan durante el ejercicio fiscal de que se trate. Se consideran ingresos pasivos, entre otros, los ingresos por intereses, la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de los certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces y en energía e infraestructura, dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

h. ***Reconocimiento de ingresos por intereses y rendimientos de inversiones***

Los ingresos por intereses y rendimientos de las inversiones se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan en función a los plazo y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias y financieras

i. ***Estado de flujos de efectivo***

El Fideicomiso CIB/2659 presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

j. ***Contingencias***

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

5. **Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres**

La preparación de estados financieros de conformidad con IFRSs requiere que la administración del Fideicomiso CIB/2659 realice juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan de manera continua. Cambios a las estimaciones contables se reconocen en el periodo del cambio y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

a. ***Juicios contables críticos***

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso CIB/2659 y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Deuda o patrimonio, clasificación

Los instrumentos de deuda emitidos por el Fideicomiso CIB/2659 se clasifican como pasivos financieros o como capital, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en la IAS 32 *Instrumentos Financieros*. La duración limitada del Fideicomiso CIB/2659 impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso CIB/2659. Las IFRS proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La administración del Fideicomiso CIB/2659 ha evaluado los criterios y determinó que la clasificación apropiada es como activos netos o bien pasivo.



Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la IFRS 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

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

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que la Entidad tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción.

Entidad de inversión -

El Fideicomiso CIB/2659 cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*, debido a que de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso y su plan de negocios tiene las siguientes características: i) el objetivo principal es obtener recursos a través de la emisión de los CKDs, los cuales se adquieren de diferentes inversionistas, ii) se ha definido que los fondos que se obtengan del inciso i) se invertirán, principalmente, en proyectos (Sociedades Promovidas) en los sectores de energía e infraestructura, los cuales se administrarán únicamente para retornos de capital, en un periodo definido y iii) como se indica en la Nota 3 las inversiones en entidades promovidas se valuarán a valor razonable a través de resultados.

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:

Valor razonable

Algunas IFRS requieren o permiten a las entidades 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 CIB/2659 estima el valor razonable usando técnicas de valuación. En particular, el Fideicomiso CIB/2659 medirá sus inversiones a su valor razonable, como se describe en la Nota 3. Además, a pesar de que no hay riesgo de incertidumbre en la estimación del ajuste a valor en libros, el Fideicomiso CIB/2659 da a conocer el valor razonable de sus inversiones.



6. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2022	2021	2020
Bancos	\$ 98,666	\$ 24,956	\$ 39,521
Fondos del fideicomiso: Para gastos	<u>25,871</u>	<u>392,560</u>	<u>73,215</u>
	<u>\$ 124,537</u>	<u>\$ 417,516</u>	<u>\$ 112,736</u>

7. Instrumentos financieros

a. Categorías de los instrumentos financieros

	2022	2021	2020
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 124,537</u>	<u>\$ 417,516</u>	<u>\$ 112,736</u>
Inversión en entidad promovida	<u>\$ 3,195,201</u>	<u>\$ 2,577,488</u>	<u>\$ 1,565,243</u>

Objetivos de la administración de riesgo financiero

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso CIB/2659 aprobadas por el 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. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité de Técnico sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el crédito, de liquidez y de mercado (tasa).

El Fideicomiso CIB/2659 administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación.

b. Administración del riesgo de liquidez

Tras la disolución del Fideicomiso CIB/2659, tal como se explica en la Nota 1, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso CIB/2659, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los CKD. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los CKDs, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso CIB/2659.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los CKDs está en función del valor en libros a la fecha del estado de posición financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/2659 está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso CIB/2659 requiere que se mantengan efectivo disponible suficiente para cubrir dichos gastos oportunamente, para lo cual ha conformado cuentas de efectivo restringido.

c. 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. El Fideicomiso CIB/2659 ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.



El riesgo de crédito del saldo de efectivo e inversiones en valores es bajo, ya que la política del Fideicomiso CIB/2659 es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

8. Inversión en entidades promovidas

El valor razonable de la inversión en entidad promovida principalmente está representado por la propiedad de inversión que está en desarrollo que generarán ingresos y flujos de efectivo futuros para el Fideicomiso CIB/2659. En adición a dicha propiedad de inversión de la entidad promovida cuenta con otros activos y pasivos monetarios para su operación normal y cuyos valores contables se asemejan a sus valores razonables. Por lo anterior el valor razonable de la inversión en entidad promovida que se muestra en la tabla siguiente se ha considerado tomando en cuenta la totalidad de activos y pasivos de la entidad promovida.

Para la determinación del valor razonable se han considerado las características de la subsidiaria, la etapa de desarrollo de sus activos inmobiliarios, así como el mayor y mejor uso de los mismos. El valor razonable de estos activos fue determinado por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso utilizando los diferentes enfoques de valuación permitidos por la IFRS 13 “Medición del valor razonable” (IFRS 13) aplicados de manera consistente.

A continuación, se presenta una conciliación de la inversión en entidad promovida al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020:

	2022	2021	2020
Saldos al inicio del año	\$ 2,577,488	\$ 1,565,243	\$ 635,921
Aportaciones en efectivo	556,047	562,928	833,264
Plusvalía sobre revaluación los activos financieros	<u>61,666</u>	<u>449,317</u>	<u>96,058</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 3,195,201</u>	<u>\$ 2,577,488</u>	<u>\$ 1,565,243</u>

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 las propiedades de inversión adquiridas por los fideicomisos promovidos, conforme al avalúo de los expertos independientes (CBRE), tuvo una plusvalía de \$529,016, \$449,317 y \$96,058 respectivamente.

El valor razonable de la entidad promovida determinada de conformidad con las técnicas y consideraciones mencionadas anteriormente se presentan a continuación:

	2022	2021	2020
Fideicomiso Empresarial de Administración CIB/3008 “Laguna”	\$ 1,105,015	\$ 1,479,296	\$ 873,556
Fideicomiso de Administración CIB/4452 “OD888”	537,193	862,652	691,687
Fideicomiso de Administración CIB/4879 “ODV”	872,565	1,110	-
Fideicomiso de Administración CIB/4941 “O’Donnell KM”	141,135	234,312	-
Fideicomiso de Administración CIB/4942 “ODT”	<u>539,293</u>	<u>118</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 3,195,201</u>	<u>\$ 2,577,488</u>	<u>\$ 1,565,243</u>

El valor razonable de la inversión en entidad promovida que se muestra en la tabla anterior se ha clasificado como Nivel 3, de la jerarquía de valor razonable.



La siguiente tabla muestra el valor razonable determinado al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 de los proyectos de inversión (proyecto) que han sido adquiridos por los Fideicomisos promovidos:

Proyecto	Valor razonable – Nivel 3 2022	Valor razonable – Nivel 3 2021	Valor razonable – Nivel 3 2020	Actividad Principal
Laguna en Cuautitlán Izcalli, Estado de Mexico	\$ 1,105,015	\$ 1,479,296	\$ 873,556	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial
Parque Industrial OD888, Gustavo A. Madero, CDMX	\$ 537,193	\$ 862,652	\$ 691,687	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial
Parque Industrial ODKM El Marqués, QRO	\$ 141,135	\$ 234,312	\$ -	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial
Parque industrial Tlalpan	\$ 539,293	\$ 118	\$ -	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial
Parque industrial Vallejo	\$ 872,565	\$ 1,110	\$ -	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso, y cuentan con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado el cual refleja precios de transacciones recientes de propiedades similares / enfoque de capitalización de utilidad neta, en el cual los ingresos de las propiedades arrendadas son valuados con base a la referencia de las rentas obtenidas por dichas propiedades en el pasado, así como por arrendamientos de propiedades similares en la zona, por lo tanto todas las inversiones están en la jerarquía de valor razonable, nivel 3. La tasa de capitalización utilizada es determinada con base en las tasas de rendimiento observadas por el valuador para propiedades similares en la localidad, ajustadas con base en el conocimiento del valuador sobre factores específicos de las propiedades. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Para las propiedades de inversión en acciones mostradas arriba, el valor razonable fue determinado utilizando diferentes enfoques como el de capitalización, mercado y costos de reposición de manera comparables respecto al año pasado sin algún ajuste significativo, como se ve adelante:

La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3:

Proyectos	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
“La Laguna” Cuautitlán Izcalli	Enfoque de capitalización de ingresos (Método Residual)	La tasa utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 7% en 2022 y en 2021.	Se mantuvo la tasa igual.



Proyectos	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
“OD888” Gustavo A. Madero	Enfoque de ingresos (Método Flujos Descontados y Capitalización Directa)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 7.75% en 2022.	Es el segundo año que se realiza la valuación y se tomaron en cuenta los efectos económicos y de mercado para su determinación.
“ODKM”	Enfoque de ingresos (Método Flujos Descontados y Capitalización Directa)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 9.50% en 2022.	Es el segundo año que se realiza la valuación y se tomaron en cuenta los efectos económicos y de mercado para su determinación.
“ODV”	Enfoque de ingresos (Método Flujos Descontados y Capitalización Directa)	La tasa de descuento utilizada en la capitalización de los ingresos por ventas potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 7.75% en 2022.	Es el primer año que se realiza la valuación y se tomaron en cuenta los efectos económicos y de mercado para su determinación.

9. Otras cuentas por cobrar

	2022	2021	2020
Otras cuentas por cobrar	\$ -	\$ 75	\$ 75
Impuesto sobre la renta retenido	<u>1,598</u>	<u>1,587</u>	<u>1,377</u>
	1,598	1,662	1,452
Gastos pagados por anticipado	<u>66</u>	<u>93</u>	<u>49</u>
	<u>\$ 1,664</u>	<u>\$ 1,755</u>	<u>\$ 1,501</u>

10. Transacciones con partes relacionadas

a. Honorarios de administración

Conforme los términos del contrato de administración que se celebró el 1 de noviembre de 2018, el Fideicomiso CIB/2659 designó a O’Donnell como su Administrador con la finalidad de analizar, asesorar, opinar, negociar y en su caso, ejecutar, potenciales inversiones y desinversiones. 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.

Los honorarios del Administrador se componen por una comisión determinada sobre montos no invertidos y sobre montos invertidos en activos inmobiliarios, de acuerdo al contrato del Fideicomiso CIB/2659 de la siguiente manera:

Durante el periodo de inversión - Una comisión anual equivalente a la cantidad que resulte de multiplicar el factor de 1.5% más IVA, sobre el monto máximo de la emisión.

- i. Concluido el periodo de inversión y cualquier extensión del periodo de inversión - una comisión anual equivalente al 1.5% más IVA, sobre el monto total invertido, excluyendo los montos desinvertidos y cualquier cantidad invertida en proyectos que hayan sido declarados como perdida por el valuador independiente.



Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el importe total de la comisión correspondió a \$44,178, más IVA, respectivamente.

b. **Honorarios de fiduciario**

Los honorarios por la prestación de servicios de administración fiduciaria corresponden a \$400 más IVA anuales.

11. Gastos por naturaleza

	2022	2021	2020
Gastos de Emisión Inicial:			
Honorarios legales	\$ -	\$ -	8,232
Honorarios contables y de asesoría	<u>100</u>	<u>98</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 100</u>	<u>\$ 98</u>	<u>\$ 8,232</u>
Gastos de Administración:			
Honorarios de administración	\$ 44,178	\$ 44,178	\$ 44,178
Otros gastos	<u>12,084</u>	<u>11,635</u>	<u>8,137</u>
	<u>\$ 56,262</u>	<u>\$ 55,813</u>	<u>\$ 52,315</u>
	<u>\$ 56,362</u>	<u>\$ 55,911</u>	<u>\$ 60,547</u>

12. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Aportaciones y contribuciones

- a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de \$1 peso y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CKDs.
- b. El monto máximo de la emisión (emisión inicial y llamadas de capital) es de \$2,000,000,000.
- c. Al 31 de diciembre de 2018 existían 4,000,000 de CKDs emitidos (emisión inicial), sin expresión de valor nominal, con un precio de colocación de \$100 pesos cada uno para integrar un importe total de \$400,000,000 pagaderos el 8 de noviembre de 2028.
- d. El 29 de mayo de 2019 realizó una llamada de capital en la cual suscribió 2,799,998 certificados equivalentes a \$140,000 a un valor nominal de \$50.
- e. El 26 de agosto de 2019 el Fideicomiso realizó una oferta pública adicional de CKD's aprobada el 28 de julio de 2020 por un importe total de \$945,205 que sumado a la oferta máxima inicial suma \$2,945,205. El 28 de agosto de 2020 se suscribieron \$255,205 de esta oferta adicional.
- f. El 7 de abril de 2020 el Fideicomiso realizó una oferta pública adicional de CKD's por un importe total de \$122,000
- g. El 31 de julio de 2020 el Fideicomiso realizó una oferta pública adicional de CKD's por un importe total de \$800,000
- h. El 11 de mayo de 2021 el Fideicomiso realizó una oferta pública adicional de CKD's por un importe total de \$252,000



- i. El 08 de julio de 2021 el Fideicomiso realizó una oferta pública adicional de CKD's por un importe total de \$656,000
- j. El 20 de octubre de 2022 el Fideicomiso realizó una oferta pública adicional del CKD'S por un importe total de \$320,000.

Distribución de activos netos - De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario distribuirá el efectivo disponible depositado en la cuenta de distribuciones de manera trimestral de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto no se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores; y en el entendido, además, que el monto de efectivo disponible conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, en el orden mencionado a continuación:

Al pago o reembolso de los gastos de mantenimiento y los gastos de inversión pagaderos a la fecha de pago de distribuciones del fideicomiso de que se trate mediante transferencias a las personas correspondientes, siempre y cuando dichos gastos no se encuentren reservados o existan cantidades para cubrirlos en la cuenta general o en la cuenta de inversiones;

- i. A la cuenta de reserva para gastos para constituir, y en su caso, reconstituir la reserva para gastos;
- ii. A los tenedores de CKDs, hasta que dichos tenedores de CKDs hayan recibido distribuciones acumuladas iguales al monto total invertido correspondientes a dichos tenedores de CKDs;
- iii. A los tenedores de CKDs, hasta que dichos tenedores de CKDs hayan recibido distribuciones acumuladas que satisfagan el retorno preferente respecto del monto total invertido correspondientes a los tenedores de CKDs;
- iv. Del remanente, el 40% a los tenedores de CKDs, y el 60% al fideicomisario en segundo lugar, mediante transferencia a la cuenta del fideicomisario en segundo lugar, hasta que el fideicomisario en segundo lugar haya recibido distribuciones acumuladas por este concepto equivalentes al 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los tenedores de CKDs y el fideicomisario en segundo lugar de conformidad con el numeral (iv) anterior y el presente numeral (v); y
- v. Del remanente, el 80% a los tenedores de CKDs, y el 20% al fideicomisario en segundo lugar, mediante transferencia a la cuenta del fideicomisario en segundo lugar.

13. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 27 de abril de 2023, por la Srta. María del Rocío González Sánchez y Sr. Alejandro Camacho Gutiérrez, Administrador del Fideicomiso CIB/2659 y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso CIB/2659, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

* * * * *

